Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente
S/C

Versión Taquigráfica N° 658 de 2011

ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Se declara de interés nacional

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 13 de julio de 2011

(Sin corregir)

PRESIDEN: Señores Representantes Mario Silvera y Julio Bango, Vicepresidente.

MIEMBROS: Señores Representantes Gerardo Amarilla, José Andrés Arocena, Carlos Corujo, Susana Pereyra y Edgardo Rodríguez.

DELEGADO DE SECTOR: Señor Representante Julio Balmelli.

INVITADOS: Por la Asociación de Promotores Privados del Uruguay, señores Ariel Cagnoli, Presidente; Julio Villamide, asesor y Alfredo Kaplán, asesor.

Por la Cámara de la Construcción, señor José Ignacio Otegui Griego, asesor y por FUCVAM, señores Benjamin Nahum, Fernando Zerboni y Sebastián Oliveira.

SEÑOR PRESIDENTE (Silvera Araújo).- Habiendo número, está abierta la reunión.

—— Dese cuenta de los asuntos entrados.

(Se lee:)

(Ingresan a sala representantes de la Cámara de la Construcción y de la Asociación de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay)

—— Damos la bienvenida a los representantes de la Asociación de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay: señores Ariel Cagnoli, Presidente; Alfredo Kaplán, Asesor Financiero; Julio Villamide, Asesor Inmobiliario; y al señor Ignacio Otegui, integrante de la Cámara de la Construcción.

Agradecemos que hayan aceptado la invitación. En esta Comisión tenemos a estudio el proyecto de ley sobre Acceso a la Vivienda de Interés Social. En virtud de que ustedes son actores muy importantes y relevantes en la materia, entendimos oportuno tener presente sus opiniones al respecto.

SEÑOR OTEGUI.- Agradezco la invitación.

Quisiera adelantar que estamos de acuerdo con que se apruebe un proyecto de ley que incentive la generación de soluciones habitacionales para la gente de ingresos medios y medios bajos. En nuestra opinión, este segmento de la población ha tenido pocas posibilidades de acceso a vivienda y lo que intenta hacer el proyecto es generar un marco que permita la posibilidad de que el sector privado pueda incursionar en estas áreas de generación de soluciones habitacionales.

Como comentario general, quiero decir que en la medida en que la iniciativa se apruebe, puede suceder que se recanalice parte de la inversión privada que hoy está focalizada en la zona de la costa, ampliando el mercado y redireccionándola a otras zonas de las distintas ciudades, en particular de Montevideo, generando un mayor stock de viviendas tanto para compra como para alquiler. Creemos que esa diversidad que el proyecto plantea es buena. La ley más allá de que estamos de acuerdo con ella va a tener un proceso después de un decreto reglamentario; pensamos que cuanto más restricciones haya en la ley o en el decreto reglamentario, menos efectos tendrá el mercado sobre la generación de nuevas unidades habitacionales. En esto queremos ser claros porque muchas veces el voluntarismo y el generar marcos rígidos hace que las mejores leyes fracasen. Llamamos la atención sobre esto porque sabemos que es parte de la estrategia de consulta continua del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente lo ha hecho en toda la República a efectos de evaluar no elementos para introducir en el proyecto de ley que ya está en discusión en el Parlamento, y este es el ámbito en el que será resuelto sino en la propia norma reglamentaria.

Esta es la posición formal de la Cámara de la Construcción. Creemos que cuanto antes se apruebe la ley, mayores van a ser las posibilidades de que la gente pueda acceder a la vivienda.

SEÑOR CAGNOLI.- Quiero ratificar cien por cien lo manifestado por el señor Otegui.

Estamos totalmente de acuerdo con este proyecto de ley. Nos sentimos parte de la generación del mismo. Hemos trabajado con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y con la Agencia Nacional de Vivienda en diversos ámbitos a los efectos de reunir las intenciones del Estado con las de los privados a fin de contar nuevamente con un marco reglamentario para la construcción de viviendas de interés social, ya que ese sector social como señalaba el señor Otegui, desde hace unos diez años, con la caída del Banco Hipotecario, ha quedado totalmente desatendido.

Entendemos que esta sería la ley más importante en materia de vivienda, incluso, más que la del año 1968, Ley Nacional de Viviendas, que rige hasta el día de hoy.

Vamos a ser muy concretos. Estamos totalmente de acuerdo con los lineamientos generales de la ley. Por razones de tiempo haremos hincapié en dos o tres detalles que son perfectibles de la redacción que ha venido del Senado.

En el literal A) del artículo 2º se ha realizado una corrección a la redacción dada por el Poder Ejecutivo y contiene algún error conceptual. El texto aprobado por el Senado dice así: "Los proyectos de inversión vinculados a la construcción, refacción, ampliación o reciclaje de inmuebles con destino a la vivienda de interés social, tanto en el caso en que los referidos inmuebles tengan por destino la enajenación, como cuando se destinen al arrendamiento con opción a compra". La redacción original decía: "(...) tanto en el caso en que los referidos inmuebles tengan por destino la enajenación, como cuando se destinen al arrendamiento". Son dos casos distintos. El arrendamiento con opción a compra es algo muy particular y, en todo caso, tendría que estar incluido dentro de lo que puede ser un arrendamiento. Sabemos que la Agencia Nacional de Vivienda coincide con nosotros en que esto debería corregirse nuevamente y volver a la redacción original porque, si no, parecería que la ley quedara circunscripta solo para aquellos casos de arrendamiento con opción a compra, que como dije son muy puntuales y excepcionales.

Ahora me voy a referir a un aspecto del proyecto que no es menor y que nosotros, como profesionales y desde la Asociación de Promotores, advertimos como un problema que puede suscitarse en la operativa final para la constitución de la horizontalidad. En esta iniciativa se habla de la creación de una nueva horizontalidad. La primera norma que reguló la propiedad horizontal fue la Ley Nº 10.751, de 1946, y después hubo dos formas más de generar horizontalidad. Por un lado, el Decreto-Ley Nº 14.261 permitió generar la horizontalidad sobre el proyecto para aquellas obras del Banco Hipotecario y, por otro, quince años

después, se generó la horizontalidad también para los proyectos que podían ser financiados por los bancos privados.

En este proyecto se establece otro mecanismo para generar horizontalidad, permitiendo que un edificio pueda ser propiedad horizontal sin tener la final de obra, lo que se requería como condición en el Decreto Ley Nº 14.261. En este caso, la horizontalidad se genera una vez terminado el edificio y esté en condiciones de habitabilidad, aunque no tenga la final de obra municipal. Nosotros entendemos que esta es una disposición de orden práctico, porque todos sabemos que por miles de razones, muchas veces, se dilatan las finales de obra, a veces por años, y eso impide, con la normativa actual, tener la posibilidad de enajenar y de realizar hipotecas sobre esos bienes, más allá de que estén terminados. Entonces, en forma bastante original, en el literal C) del artículo 18 de la redacción dada por el Senado se dispone: "Que el edificio se encuentre en condiciones de habitabilidad suficientes para el uso al que se destine cada una de las unidades y sus bienes comunes, según la certificación que se presentará ante la institución financiera que otorgue el crédito hipotecario con la garantía de alguna unidad habitacional emergente de la horizontalidad a que refiere este artículo. Dicho certificado será suscrito por el Arquitecto Director de Obra y por el Ingeniero Agrimensor y dejará constancia que: 1º) las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado; 2º) las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal; 3º) responden en un todo a la reglamentación municipal vigente; 4º) no existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia; y 5º) las unidades así como los bienes comunes de uso exclusivo y general del edificio se encuentran en condiciones de accesibilidad, pudiendo darse a dichas edificaciones un uso seguro, autónomo y confortable".

Me voy a centrar en el tema de ese certificado y en los cuatro primeros ítems de los que debe dejar constancia en el mismo con el 5º) no hay problema un arquitecto ajeno a la Intendencia, que tenga que ver con el emprendimiento. Resulta muy complejo ante las posibles situaciones que se puedan dar frente a la Intendencia. Muchas veces, las ignoramos, porque aparecen interpretaciones ya no reglamentaciones que hace la Intendencia de ordenanzas municipales que se desconocen. Entonces, es un tema viejo y sobre el que dialogamos permanentemente con las autoridades municipales.

A su vez, este artículo colide con lo que se establece en el siguiente, que dice así: "La horizontalidad emergente del cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo anterior tendrá carácter definitivo, no rigiendo lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 30 de la Ley Nº 10.751 (...) sin perjuicio de las facultades de la Intendencia respectiva de fiscalización de la obra, otorgamiento de la habilitación final (...)". Y en su inciso segundo establece: "Las diferencias en la configuración de las unidades y bienes comunes producidas por el proceso de implantación de la obra, que sean objeto de mensuras futuras, no requerirán ratificación de los instrumentos otorgados en su oportunidad, entendiéndose que los derechos y obligaciones generados por estos se hacen extensivos a dichas diferencias".

Aquí se acepta que haya diferencias, mientras que en el artículo 18 se exige la entrega de un certificado por parte de un arquitecto y un ingeniero agrimensor que diga que no existen diferencias. Entonces, lo que nosotros entendemos sin extendernos demasiado en explicaciones técnicas es que debería introducirse una modificación, estableciéndose que el certificado pueda incluir pequeñas diferencias que sean normales entre el proyecto original y el resultado final de la obra. Hay cambios que son naturales, que surgen en cualquier construcción; hay diferencias de centímetros, de decímetros, a veces, hasta se cambian ciertos ambientes. Por supuesto que lo que no puede haber es una diferencia sustantiva y que un apartamento de dos dormitorios pueda tener tres. En la práctica nunca se da que el resultado final sea exactamente igual al proyecto original.

Hemos hablado esto con la Sociedad de Arquitectos y con colegas, y consideramos que es una valla para que haya técnicos que estén dispuestos a firmar un certificado sosteniendo cosas que en la realidad nunca se dan. Es una pequeña corrección que, si no se hace, en la práctica puede representar un inconveniente, por lo que, tarde o temprano, deberá realizarse.

Por último, quiero decir que lo que se promueve en este proyecto es una actividad propia de los promotores privados, dejando en sus manos la construcción de las viviendas de interés social, con el apoyo del Estado en cuanto a subsidios, ya sea para las cuotas o para las entregas iniciales y, por supuesto, con exoneraciones que pueden hacer atractiva la construcción de vivienda a los promotores en áreas de la ciudad que hoy han sido dejadas de lado.

Hay mucha expectativa dentro de nuestro gremio. Hoy existe una ocupación récord a nivel de la industria, de 60.000 personas en forma directa. |Todavía tenemos expectativas de comienzos de obras como la de Montes del Plata y otras que puedan estar incluidas en el futuro de obras públicas, con lo cual los recursos humanos y empresariales realmente van a estar muy comprometidos, y la realización de estos planes quizás puedan irse implementando en forma lenta y no con la velocidad que, de repente, las necesidades lo requieren. Todos sabemos que el trabajo y la construcción en las áreas de la costa me refiero a Montevideo, fundamentalmente están sobreofertados, pero hay interés en forma concreta de colegas que están pensando en dejar de trabajar en las áreas costeras de Montevideo por entender interesante hacer sus esfuerzos empresariales para este tipo de viviendas, en las áreas más centrales de Montevideo.

Nosotros vinimos acompañados del contador Kaplán y de Julio Villamide porque entendemos que hay dos especificidades importantes en esta ley. El contador Kaplán es especialista en temas tributarios y seguramente tendrá algo que hablar al respecto y, sin duda, Villamide en lo que tiene que ver con todos los aspectos de carácter inmobiliario.

SEÑOR KAPLÁN.- Es un gusto tratar de hacer aportes a esta ley porque estamos totalmente de acuerdo con la filosofía de promoción a la vivienda de interés social.

Simplemente, quiero referirme a un tema gramatical del literal A) del artículo 2 relativo al arrendamiento con opción a compra. Antes se trataba de arrendamientos versión corregida por el Senado con opción a compra. Quizás la mejor solución sería poner: "arrendamientos con y sin opción a compra". Entonces, contemplamos el caso del contrato simple de arrendamiento y una situación especial para la opción de compra.

Curiosamente, en un momento en que en materia de promoción de inversiones el Estado está haciendo un esfuerzo importante y el sector privado está participando con récord de proyectos de inversiones, hay un sector que está fuera del tema y es el de arrendamiento de vivienda. Entonces, esta ley, que es para venta y arrendamiento contempla algo que la ley del año 1998 no permitía promover, que era este tipo de inversiones.

Cito el ejemplo de la Ley de Promoción de Inversiones que a partir del Decreto 455/007, de noviembre de 2007, tuvo un impulso muy importante, porque, tal como decía Cagnoli, a veces no basta con la ley, es fundamental el decreto que la reglamente para el éxito o no de la aplicación de las normas.

Un tema que funciona muy bien en cuanto a la promoción de inversiones es que la comisión que surja tenga un plazo para expedirse. No importa si es de noventa, ciento veinte o ciento cincuenta días, pero que haya un plazo, porque nada peor para desalentar a un inversor que presentar algo y que esté seis meses, un año o un año y medio, sin saber cuáles son las reglas de juego.

Por otro lado, uno en la prensa va escuchando determinado tipo de situaciones me refiero a Montevideo, pero es absolutamente válido para todo el territorio de la República: tal zona sí, tal zona no. Va a ser fundamental que sin ambigüedades el decreto diga, departamento por departamento, cuáles son las zonas calificables, a fin de que las subjetividades luego sean lo menos importante, porque las reglas de juego están absolutamente claras.

Un tercer tema es qué sucede con las obras que ya empezaron, porque la ley se presentó al Parlamento en diciembre. Inclusive, hubo gente que empezó a comprar terrenos y quiere comenzar con la obra. ¿Esas obras van a estar contempladas por la ley?

Vuelvo a hacer la comparación. Uno puede presentar proyectos con inversiones efectuadas seis meses antes a la fecha de presentación o en el ejercicio económico de la empresa que presenta el proyecto de inversión, de forma de no discriminar al que ya empezó con respecto del otro, máxime que quizás recién empezó ayer y la ley entra en vigencia el día equis. ¿Por haber empezado unos días antes, no tiene los beneficios?

Creo que este tema es ideal para la desdolarización de la economía, y que la unidad indexada sea la unidad de cuenta para el mejor éxito de la ley. Después de experiencias de todo tipo, tamaño y color que tuvo el país en muchos años pensamos en la no fijación de precios y en que los promotores compitan en calidad y en tipología de productos, porque si la reglamentación va a poner topes de precios, de alguna forma se va a desalentar al sector de promoción privada y en lugar de tener una ley que promocione vamos a tener un decreto que obstaculice.

SEÑOR VILLAMIDE.- Voy a tratar de contextualizar un poco el proyecto de ley desde el punto de vista del mercado inmobiliario.

En 2004 elaboramos un proyecto junto con APPCU, para entregar a todos los partidos políticos que, en cierta forma, el arquitecto Arana Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de la Administración pasada consideró apropiado y algunas normas de aquel proyecto se introdujeron. Repetimos: lo actualizamos y lo entregamos a todos los partidos antes de la última elección. Es un proyecto que coincide casi totalmente con este, por lo tanto, nos sentimos plenamente identificados con él. El contexto en el que elaboramos aquel proyecto fue cuando dos actos parlamentarios tuvieron un fuerte impacto en el mercado inmobiliario local.

En 1982 tuvimos una crisis importante todos ustedes la conocen, y como consecuencia de ello se generó una crisis social relevante.

En 1984 en la CONAPRO todos los partidos políticos acordaron que una forma de ayudar a solucionar los problemas sociales que en ese momento se vivían y cooperar en la recuperación o en la transición de ese momento muy difícil, era intentar regular el mercado de alquileres, congelar los precios durante el año, suspender los lanzamientos, los desalojos, etcétera.

En octubre de 1985, el Parlamento votó la última ley de regulación del mercado de alquileres. Se trata de una ley transitoria que, inclusive, se llamó ley de emergencia, pero trajo como consecuencia que treinta y cinco mil propietarios se fueran del mercado de alquileres. Es decir, dejaron de confiar en las reglas de juego que en 1974 se habían establecido, a fin de mantener una libertad de contratación. Eso generó el nacimiento de los asentamientos irregulares, porque, como consecuencia de la salida de esas treinta y cinco mil propiedades solo en Montevideo en el interior fueron otras tantas, obviamente los precios de los alquileres nuevos se triplicaron y cuadruplicaron. Si alguien pagaba a valores de hoy $ 6.000 por una vivienda al final de su contrato, por una vivienda igual tenía que pagar $ 18.000. Por lo tanto, no pudieron pagar. Los que tuvieron esa opción se fueron a la ciudad de la costa, a la casa de sus padres. Esas segundas viviendas son de la clase media y rápidamente se ocuparon. Pero los que no tuvieron la alternativa ocuparon los asentamientos irregulares que a partir de ese momento comenzaron a crecer.

En 2002 tuvimos una crisis casi idéntica desde el punto de vista del costo social, pero el Parlamento tuvo una actuación totalmente diferente en este caso. Ya estaba consolidada la libre contratación y todos los partidos habían entendido que esa forma de actuar era lo mejor para los arrendatarios y que esa regulación, lejos de ayudarlos, los terminaba perjudicando, por lo tanto, no hubo ninguna legislación. En un contexto en el que los bancos tuvieron dificultades para devolver el dinero, muchos inversores descubrieron que el Gobierno y el Parlamento no habían intervenido los alquileres. Entonces, cuando se recuperaron los capitales, los ahorros que la gente tenía en los bancos, muchísimas personas empezaron a comprar propiedades para renta confiada en que era una inversión segura, porque las reglas de juego estaban aseguradas. La consecuencia de ello algunos califican esta crisis económica como la peor que hemos tenido es que los alquileres no fueron un problema, porque bajaron a la mitad. En lugar de triplicarse como sucedió en 1985, bajaron a la mitad en términos reales, porque eran las reglas de juego. Se fueron cien mil uruguayos del país, liberaron muchísimas viviendas, lo que, obviamente, aumentó la oferta y disminuyó la demanda. Además, muchos propietarios que tenían a la venta, por ejemplo, una casa o un apartamento a US$ 60.000 y de golpe les pagaban US$ 40.000 no querían venderlo y lo alquilaban. Efectivamente, la consecuencia de eso fue que los precios bajaron.

Creo que esto nos deja una lección y nosotros, en cierta forma, cuando colaboramos con APPCU en la elaboración de este plan siempre tuvimos el siguiente espíritu. El mercado es como el viento. Uno puede intentar oponérsele y siempre va a perder. El viento va a estar siempre ahí y nos va a ganar de una u otra manera. Pero yo como Estado tengo el deber y el derecho de utilizar esa fuerza del viento a favor de la comunidad. Esa es una posibilidad que uno tiene, una herramienta parlamentaria de premios y castigos tributarios, que, además, es de ordenamiento territorial y puede tener un fuerte impacto en toda las ciudades, porque cuando elaboramos esta propuesta con APPCU no solo pensamos en el interés de los promotores privados, sino también en el de todos los uruguayos y en el interés de un crecimiento sano de las ciudades. Creo que si esta ley es exitosa y logramos atraer a inversores que, efectivamente, construyan viviendas para sectores de ingresos medios y de ingresos medio-bajos, etcétera, vamos a poder recuperar a través de una serie de batería de herramientas que existen buena parte de esos treinta y cinco mil expulsados del mercado de alquileres, que hoy son los habitantes de los asentamientos. Si esto sucede, sin lugar a dudas, vamos a

tener índices de criminalidad más bajos y ciudades más seguras y mucho más equilibradas en su desarrollo, porque en el fondo está claro que estamos todos en el mismo barco y que todos queremos lo mismo: vivir en ciudades más seguras, menos exclusivas, más integradas, porque lo tenemos genéticamente, todos nacimos y nos criamos en ciudades de esas características. Lo que quería era poner un poco en contexto esta ley, y esa propuesta de facilitar esa fuerza del viento se hace en la medida en que los instrumentos que se utilicen no intervengan las lógicas del mercado, porque si se interrumpen sucede los que nos pasó en 1985 cuando con la mejor intención obtuvimos el resultado inverso al que, seguramente, los parlamentarios de ese momento querían.

SEÑOR BANGO.- Sin duda, lo expuesto nos ayuda a completar un panorama que nos veníamos haciendo con las explicaciones y comentarios que nos presentaron en la sesión pasada las autoridades del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y de la Agencia Nacional de Vivienda. Se trata de una ley compleja y quienes no tenemos particular dominio de los aspectos tributarios o constructivos, estas exposiciones nos agregan mucho a la hora de tomar decisiones.

Se me ocurren algunas preguntas.

El señor Otegui decía que, seguramente, esta ley permita redireccionar la focalización de la inversión en la costa de Montevideo y en las zonas más pudientes del interior del país. Sé que el supuesto sobre el cual esta construida esta ley implica un riesgo conjunto. Digo esto porque nos estamos jugando buena parte de la llegada y concreción de soluciones habitacionales para determinados sectores de la población. Nadie puede decir de antemano, en función de lo que establece esta ley desde promover la oferta y la demanda de viviendas para los sectores de ingresos medios y medios bajos, cuál es el resultado final. Por lo tanto, estamos corriendo cierto riesgo. Supongo que los operadores privados y nosotros, desde el Estado como representantes de los intereses de la sociedad, debemos tratar de minimizar los riesgos. Quería expresar todo esto para que se entendiera que no se trata de una pregunta ingenua y que no está pidiendo una respuesta que no se puede dar. Me interesa escuchar la opinión de ustedes.

El señor Otegui decía que se va a redireccionar la inversión privada localizada hoy en la costa en otros sectores del país, en la capital y en el interior. Entonces ¿estamos construyendo un instrumento que va a permitir refocalizar una inversión determinada o estaremos en condiciones de ampliarla?

Por otra parte, quiero señalar que me pareció percibir cierta contradicción entre lo que decían los señores Otegui y Kaplán.

El señor Otegui decía que en la futura reglamentación quieren la menor rigidez posible y la mayor flexibilidad posible. Por otro lado, el señor Kaplán decía que se necesitan reglas de juego claras y que ciertas cuestiones estén bien definidas en la reglamentación. Entonces ¿estoy entendiendo mal o hay aspectos que ustedes quieren flexibilizar y otros que quieren que sean más rígidos para la mejor "performance" del sector privado?

Una tercera pregunta está dirigida al señor Villamide. Me quedó bastante claro cuáles son los puntos en los que habría que detenerse para encontrar algunas imperfecciones del articulado. Reconozco la trayectoria del señor Villamide en este medio y me gustaría saber cuál es su opinión sobre el déficit habitacional que existe en el Uruguay y cómo se dimensiona. Además, desearía conocer cuáles son sus expectativas en cuanto a cómo va a reaccionar el sector privado. Ustedes dicen que esta ley es positiva, pero ¿efectivamente puede haber algún cambio en la generación de la oferta?

¿Ustedes creen que al sector privado le va a interesar invertir en la construcción de viviendas para arrendamiento o para arrendamiento con opción a compra? Esta sería una verdadera innovación.

SEÑOR OTEGUI.- No tengo dudas de que existe potencial en el sector privado vinculado o no al sector de la construcción para poder generar en la medida en que los instrumentos sean los adecuados soluciones habitacionales dirigidas a los segmentos que estamos evaluando hoy.

En particular, creo que ha habido una producción de unidades nuevas muy fuerte durante los últimos años para los segmentos medio-altos y altos. Este es un segmento que tiene una oferta más que suficiente. Es probable y conveniente que existan otras alternativas para evitar una sobreoferta porque, mientras haya

compradores, hay negocio. En la medida en que en el otro segmento haya compradores sin las mismas posibilidades económicas y uno pueda recrear instrumentos que permitan el acceso a la vivienda, no hay duda de que es un mercado que puede llegar a plantear cierta sustitución en dos o tres años. Digo esto porque cuando uno decide iniciar una inversión, terminarla lleva entre dos y tres años; esa es la historia en el Uruguay. La nuestra, no es una actividad que se resuelva de hoy para mañana.

No tengo duda alguna de que el país ha crecido y generado una serie de ahorros o de sobrantes, de capacidades financieras y económicas que vienen de ese mismo crecimiento que, de alguna forma, se han canalizado en el rubro de la construcción, en la producción de viviendas, tanto de nacionales como de extranjeros. Todos sabemos que existen actores extranjeros que hoy están actuando en la plaza de Montevideo, algo inédito o no habitual en el pasado.

Con respecto a las rigideces o no, creo que nos referíamos a cosas distintas. Cuando nos referimos a las rigideces, hablo de las rigideces burocráticas que determinan cómo tiene que ser la cocina o el baño, por ejemplo. Me refería a las rigideces que terminan impidiendo desarrollar con libertad proyectos razonables en función de lo que el mercado y las posibilidades establezcan. Cuando nos referimos a condiciones financieras o de exoneraciones impositivas, las reglas deben ser lo suficientemente claras como para evitar que en el transcurso de esos dos o tres años puedan existir modificaciones o interpretaciones diversas.

No tengo ninguna duda de que en este país, durante muchísimas décadas sobre todo en la primera mitad del siglo XX o a fines del siglo XIX, hubo una fuerte inversión de sectores privados en la generación de viviendas para alquiler. Hay ejemplos a lo largo y ancho de todo el país y en Montevideo hay barrios enteros que se han construido para eso. En la medida en que se recreen las condiciones, no tengo dudas de que eso va a ocurrir. Solo hay que trasmitir la certeza a quien invierte que dentro de tres o cinco años no viene Juancito y cambia todas las reglas. Eso es parte de lo que hace creíble a una sociedad y a un país. No podemos mirar el país de un gobierno para el otro, sino con un horizonte diferente. Creo que hoy la sociedad uruguaya está madura como para poder dar ese paso y observar el país a veinte o treinta años.

SEÑOR KAPLÁN.- Entiendo que hay determinado tipo de cosas que tal como están en la ley y si alguien no las reglamenta, van a terminar encajonando muy buenas ideas y filosofías, sin obtenerse hechos concretos. Por eso planteaba la necesidad de un plazo para que la Comisión se expida, como sucede con los proyectos de inversión.

Cuando uno escucha hablar de las zonas, uno se preocupa por las ambigüedades. Lo ideal es tener reglas claras eso no significa pedir rigidez para que no haya lugar a interpretaciones subjetivas.

SEÑOR RODRÍGUEZ.- Me parece bien que haya un plazo y no entiendo por qué no se estableció en el artículo. Seguramente, ustedes conversaron al respecto con la gente de la Agencia Nacional de Vivienda y se habrá propuesto algún plazo. Me gustaría saber si hubo alguna respuesta en tal sentido. Por otra parte, quisiera saber si tienen alguna estimación del plazo. De pronto, esto puede quedar librado a la reglamentación. Podríamos establecer en la ley que la reglamentación establecerá el plazo que corresponda.

SEÑOR KAPLÁN.- La semana próxima va a haber una reunión entre la Agencia Nacional de Vivienda y la Asociación de Promotores para hablar sobre los criterios del decreto que reglamentaría esta ley. ¿Qué plazo sería razonable? Es difícil precisar los días.

Si la Comisión Asesora de Proyectos en materia de promoción de inversiones no contesta a los noventa días, se considera que el proyecto ha sido aprobado fictamente. Hay que aclarar que cuando se piden datos, se interrumpe el plazo. Si son noventa o ciento veinte días, no es medular; lo importante es que haya un plazo para que uno no se desaliente luego de la presentación del proyecto.

La idea aquí no es ser reglamentarista sino detallista. ¿Qué va a pasar con las obras en ejecución? Dicen que la Agencia Nacional de Vivienda como la ley no dice nada con respecto a las obras en ejecución entiende que son las obras que se inicien después de la vigencia de la ley. ¿Qué pasa con el que empezó una obra hace treinta días? Si hay una buena ley ¿por qué no podrá aplicarla?

Uno lee en la prensa que se pondrían topes a los precios y eso me recuerda lo que planteaba el señor Villamide con respecto a los valores de los arrendamientos: son formas de desanimar y de desincentivar algo que trata de beneficiar y de estimular.

Se preguntaba si habría inversores, y puedo decir que no tengo duda de que los habrá para promoción, venta, y también arrendamiento. ¿Por qué? Porque hay una cantidad de proyectos de inversión que fueron para arrendar locales comerciales, o de edificios para arrendar oficinas o garajes, dejando de lado ofertas como "shopping centers", hoteles, etcétera. ¿Por qué no va a haber interesados si la rentabilidad es adecuada en este tipo de productos?

SEÑOR VILLAMIDE.- Con respecto al déficit, circulan muchas cifras relativas al déficit cuantitativo y cualitativo, pero hay datos ciertos. Cuando el INE hace su informe anual sobre el mercado de compraventa en Montevideo, nos indica que las viviendas transadas en esta ciudad tienen una edad promedio de cuarenta y cuatro años. Es decir que estamos hablando de un parque habitacional antiguo que necesita ser renovado. Además, generalmente, los parques habitacionales son renovados en los momentos de expansión económica y no en los de crisis. Por lo tanto, seguramente allí hay bastante para hacer.

A mi juicio, todas las viviendas ubicadas en asentamientos irregulares implican déficit habitacional. Yo quiero que toda esa gente pueda vivir nuevamente en la ciudad, de manera formal, y no regularizando asentamientos. Esta es una postura conocida que he tenido toda la vida, pero eso obliga a generar, por lo menos, 30.000 o 35.000 viviendas en Montevideo, solo para alquilar.

Cuando este proyecto ingresó el año pasado en el Parlamento, nos pusimos a hacer números del dinero que implicaba construir todas las viviendas que el país necesitaba y nos asustamos, porque excedían muchísimo la capacidad de inversión de los promotores e inversores locales.

Entonces, en noviembre organizamos un evento en Madrid, al que fueron los economistas Carlos Mendive y Luis Porto porque también lo hicimos extensivo a las PPP, con la "Revista Propiedades"; lo realizamos en la ciudad financiera de Santander, y allí estuvimos durante todo un día con 116 empresas españolas interesadas en participar. Algunas de ellas ya están comprando tierras en Montevideo y en alguna otra ciudad importante de Uruguay, debido a las expectativas que les genera este proyecto de ley a partir de las disertaciones que escucharon de las autoridades nacionales que estuvieron presentes. Pero solo hacer 35.000 viviendas en Montevideo para alquilar significa invertir más de US$ 2.000:000.000. Obviamente, esa cifra tiene que salir del sector privado, y debe haber inversores confiando en las condiciones y en la renta que esas propiedades les pueden generar. Los montos de inversión son absolutamente enormes, pero existe una coyuntura internacional y regional favorable. Hoy estamos teniendo un desembarco constante de empresas y de desarrolladores y constructores argentinos que, por una decisión empresarial, entendieron que Argentina por un tiempo no iba más y que ahora vendrían a Uruguay. Los vemos todos los días, constantemente, averiguando desde el precio de la tierra hasta las posibilidades; qué va a hacer la ley; cómo va a funcionar; cuál es la expectativa, etcétera; algunos ya están comprando tierra para hacer una cartera con la idea de desarrollar proyectos. Por lo tanto, realmente hay una expectativa interesante en tanto la ley y la reglamentación se ajusten a todo lo que hemos escuchado en las conversaciones oficiales que hemos tenido durante este lapso que han sido varias con las autoridades tanto del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente como de la Agencia Nacional de Vivienda.

Por último, aunque no era una pregunta dirigida a mí, quiero hacer una referencia al plazo. Creo que, en este caso, el plazo es una necesidad del propio Estado y del Gobierno. Si los plazos son lentos y no hay topes de precio, lo que va a pasar es que va a haber una oferta en cuentagotas y, por lo tanto, los precios van a ser más altos. La única forma de asegurar que, efectivamente, haya competencia y una baja de precios sería mediante un plazo breve.

Por ejemplo, yo en Pocitos quisiera vender a US$ 3.000 el metro cuadrado, pero no puedo porque hay otro que vende a US$ 2.200 y otro a US$ 2.000, que no sé cómo hace. Entonces, tengo que colocarme en ese contexto de una amplia oferta, donde no puedo elegir el precio que quiero sino que son mis competidores quienes, en definitiva, me lo están definiendo. Aquí va a pasar exactamente lo mismo. Se trata de dinero cien por cien privado, riesgo cien por cien privado y, en muchos casos, también financiamiento cien por cien privado, y lo que el Estado hace es generar condiciones para que el negocio que hay en la costa también

exista en el resto de la ciudad. La diferencia entre construir un metro cuadrado en la costa y otro en la Unión, es solo el valor de la tierra, porque la mano de obra, las leyes sociales, etcétera, son iguales; puede haber pequeñas diferencias en el nivel de terminaciones, pero en definitiva lo único distinto es el precio de la tierra. Y como el precio de la tierra en Montevideo, y en Uruguay en general, no tiene una incidencia fundamental en el valor final de las viviendas como sí lo tiene en otras ciudades de la región, como en Santiago de Chile o en Buenos Aires, si yo tengo una incidencia del precio de la tierra de US$ 300 por metro cuadrado a cuatro cuadras de la playa Pocitos y de US$ 100 en la Unión, obviamente voy a construir en Pocitos, porque la diferencia del precio de venta va a ser muy distinta. La forma que tengo de que pase de Pocitos a otra zona es generando condiciones, vía exoneraciones tributarias, para que los números cierren y la gente diga: "Bueno, vamos a ganar tanto en Pocitos, pero ya tenemos una oferta abundante y me parece que la demanda se está agotando. Tenemos un sector de clase media en el que hay una demanda cierta de miles de familias que están necesitando viviendas y, además, con esta exoneración tributaria más o menos vamos a ganar lo mismo". Además, esto permitirá a las Intendencias orientar hacia las zonas que quiere redensificar. Montevideo es, claramente, una ciudad que tiene servicios absolutamente subutilizados; es una ciudad extendida, carísima de gestionar, y ahora también la Intendencia tiene la posibilidad de regular, por lo que hemos tenido varias reuniones en las que ha participado la señora Intendenta.

En conclusión, el plazo debería ser el más breve posible, porque nadie más interesado que la Agencia Nacional de Viviendas, que va a ser el instrumento a través del cual van a pasar estas inversiones, para que exista una oferta abundante y una competencia que haga bajar los precios.

SEÑOR CAGNOLI.- Quisiera hacer una acotación en cuanto a las viviendas para alquilar. Hay algo que se conoce poco, que es que se construyen, como por valor de residuo, muchísimas viviendas para alquilar de parte de los promotores privados. Es tradicional que los promotores construyan un edificio de cuarenta viviendas y, tal vez, se queden en propiedad con dos, tres, cuatro, cinco o diez depende de las épocas, que terminan alquilando y siendo ellos arrendadores de vivienda.

Entonces, también hemos manifestado en su oportunidad al economista Mendive que se permita en este tipo de vivienda la construcción de edificios mixtos, porque el esfuerzo de construir viviendas exclusivamente para arrendar es muy grande, pero tal vez en el contexto de la construcción de edificios para venta, si más o menos el emprendimiento es rentable y ha funcionado, el promotor termina dejando su utilidad o parte de ella como una inversión para renta. Eso resulta interesante desde el punto de vista de la inversión y, en definitiva, está sumando viviendas al mercado de arrendamiento. Eso ha sido tradicional y pensamos que en este caso también puede ser interesante para los promotores y para el mercado de renta.

Eso implica alguna complejidad desde el punto de vista de las exenciones tributarias lo hemos hablado con el economista Mendive, pero como se dilucidarían al final del emprendimiento, allí se declararía que de veinte viviendas quince son para venta y cinco para renta, con el compromiso de que estarán en arrendamiento por un plazo mínimo de diez años, como ya hemos conversado. De esa forma, las exenciones tributarias se prorratearían entre la cantidad de viviendas que van a un mercado y las que van a otro.

SEÑOR RODRÍGUEZ.- Quiero referirme a un tema del que ya han hablado pero que, lógicamente, nos preocupa e interesa bastante; ya conocemos la postura de ustedes, porque la han dicho, pero nos gustaría profundizar en esto porque se trata de un asunto que todavía tenemos que madurar bien. Me refiero al precio final que va a pagar la familia que finalmente ocupará la vivienda.

Nosotros, aprobando la ley, estamos haciendo que el Estado renuncie a percibir un determinado monto de impuestos que actualmente cobra. Por esa vía, la sociedad, está haciendo una especie de aporte al promotor o inversor privado para que invierta construyendo viviendas de interés social. Ustedes han hecho un hincapié bastante fuerte en que no haya ningún tipo de regulación en cuanto al precio final. Por lo que hemos estado escuchando, habría una exoneración fiscal estimada en un 17% del costo total de la obra, en el caso de que sean para venta, y un poco mayor, de aproximadamente 30% o algo más, en el caso de que sean para alquilar. Reitero que ustedes han hecho hincapié en cuanto a que no se establezca ningún tipo de regulación en este sentido, pero también saben que, en principio, muchos de nosotros pensamos que deberíamos asegurar que, de alguna manera, esa exoneración tributaria llegue al futuro comprador o inquilino de esa vivienda. Tenemos dos caminos: la regulación o el mercado libre. Me parece entender que ustedes están planteando que el mercado, por una mayor oferta de viviendas, llevaría a que los precios fueran bajando. Este es el camino que

está planteado, y es lo que propone la ley. Yo les trasmito esta idea porque es lo que pienso, al igual que muchos. Por lo tanto, quisiera que nos explicaran cómo va a funcionar esto, permitiendo que las familias paguen un 17% menos, que es lo que se está exonerando.

De lo contrario, imagino que podrían darse otras situaciones, que tal vez puedan sonar ridículas. Por ejemplo, con todas estas exoneraciones, se puede invertir en viviendas pero ocurra que no se terminen colocando porque la gente no pueda pagar esos precios, por más que hay algunos mecanismos por los que el Estado, por otra vía, va a ayudar a todo esto; me refiero al fondo de garantías, etcétera. También podría suceder que hubiera una mayor demanda de vivienda porque retornaran más uruguayos. De esa manera, habría más gente interesada en comprar viviendas y el precio podría no terminar bajando por determinada cantidad de años. Esas son algunas de las preocupaciones que tenemos. En principio, compartimos la línea que se viene manejando, pero también tenemos esta inquietud y por ello queríamos profundizar en ese tema, porque en la medida en que hay una exoneración que hace toda la sociedad a través del Estado, es bueno que tengamos las mayores seguridades de que eso va a impactar favorablemente en estos sectores de población, y no que esas exoneraciones terminen beneficiando solamente a los inversores. Entonces, si bien ya han hablado de este tema, creo que este asunto es central y nos gustaría que profundizaran un poquito más en él.

SEÑORA PEREYRA.- En realidad, lo que voy a decir es complementario a lo planteado por el señor Diputado Rodríguez.

Quiero empezar por algo que dijo el señor Otegui en cuanto a la continuidad de las políticas, que es lo importante más que nada para las inversiones.

Quienes tenemos la responsabilidad de gobernar hemos hecho acuerdos políticos con la oposición, lo que nos permite proyectarnos como país, más allá de a quién le toque estar en el Gobierno de acuerdo con la confianza que le brinde la ciudadanía, pensando en un país a largo plazo, como nación, para ver si aprendemos algo de los vecinos, sobre todo de Brasil.

(Diálogos)

—— Si uno ve el modelo que han llevado adelante los Gobiernos que han pasado por Brasil, pensando en clave de nación, es un ejemplo, y nosotros estamos mirando para ahí. Los hermanos argentinos tendrán otros atributos, pero creo que Brasil está más avanzado como nación.

Para nosotros, desde la izquierda, estos temas hacen que abramos la cabeza pero que, al mismo tiempo, los veamos con mucha responsabilidad, tal como nos gusta decir a nosotros: "que soporte la crítica". Nuestros invitados están diciendo con razón que respetemos la ley de mercado. Quien invierte, lo hace para ganar, pero nosotros también tenemos que mirarlo con un celo que nos dé garantías para los objetivos que tenemos, como bien decía el señor Diputado Rodríguez.

Nuestros invitados han brindado toda la información que necesitamos teniendo en cuenta a quiénes representan, lo que para nosotros es importante porque, de lo contrario, no tiene sentido este proyecto de ley. Si no hay inversores, si para las Cámaras y para los distintos operadores esta iniciativa no es buena, no importa que sea un gran proyecto si después no hay expectativas al respecto.

Entonces, deseo que nos digan tres o cuatro ideas fuerza que muestren que el proyecto es atractivo. Ustedes expusieron la globalidad. De ella, me gustaría saber cuáles son los tres o cuatro puntos que pueden hacer más atractivo este proyecto de ley.

En cuanto al tema de las viviendas para alquiler, ¿existe algún mercado distinto de la gran construcción? Me refiero a refacciones de casas viejas, que puedan transformarse en casas con expectativas de arrendamiento.

Además, nuestro objetivo es la clase media y la clase media baja.

En relación a los asentamientos el señor Otegui me conoce, porque yo era la Directora del PIAI en el Período pasado hay acuerdos o préstamos, no para todos que son regularizables desde distintos programas sino para algunos que son integrales. En cuanto a los otros, buscaremos la forma; quizás se rescate a alguna gente. Pero, en realidad, el objetivo no son quienes viven en los asentamientos, sino la clase media y a la clase

media baja. Hay que prevenir que no se vayan a los asentamientos, que se agrandan y que no permiten planificar la ciudad, por lo que nos encontramos con la situación en la que estamos.

Por otra parte, queremos que nos den más argumentos para no reglamentar algunas cosas. Tenemos la ley de vivienda, que establece que no se puede construir con menos de tantos metros cuadrados. Eso está en la tapa del libro, pero también en ese sentido queremos que refuercen el tema para ver si nos convencen y lo tomamos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Es sano decir lo que siempre ha pasado en la historia legislativa del Uruguay inclusive, sucede mucho en el Derecho comparado aunque quizás no tanto en Brasil. Hace algunos años integramos, como ayudantes, la Cátedra de Derecho financiero y siempre estaba presente el tema de los beneficios tributarios y de las exoneraciones. Es algo muy recurrente, y así como tiene que estar el hecho generador en la ley, igualmente tendrían que estar en ella las exoneraciones, en el entendido de que, precisamente, se les aplica ese principio tan importante de la reserva de ley que es el principio de legalidad. Además, de cierta manera, si nosotros estamos facultando al Poder Ejecutivo a fijarlas, estamos haciendo una delegación de la función legislativa en el Poder Ejecutivo, lo que sería inconstitucional. Reitero que esto ha pasado e, inclusive, ocurre en el Derecho comparado. Pero esa es mi posición jurídica sobre el tema.

Ahora, ¿qué entienden que les brindaría más seguridad jurídica, que el Poder Legislativo diera esa potestad de exoneración tributaria al Poder Ejecutivo o que las exoneraciones quedaran plasmadas en la ley?

SEÑOR AROCENA ARGUL.- Agradezco a nuestros invitados que hayan hablado poco pero dicho mucho, porque no siempre es así.

Muchas de las preguntas que iba a formular ya han sido respondidas a lo largo de este encuentro. Simplemente, voy a hacer una pregunta y una pequeña observación.

¿Qué papel juega el interior? El señor Kaplán dijo que habría que destinar algunos lugares en el interior. Evidentemente, esto es por dinero y, sin duda, el mercado de Montevideo siempre va a ser más tentador que algunas capitales o localidades del interior en cuanto a la capacidad de pago, a la necesidad de viviendas y a los costos operativos. Eso va por ahí, por más que haya actores locales que puedan tener costos menores que alguna empresa de Montevideo. La pregunta es muy genérica, por lo que les pido que la respondan como puedan, planteando todas las facetas que se puedan ver: viabilidad, intereses, capacidad de construcción en el interior, etcétera.

La pequeña observación que quiero hacer es que, casualmente como hablaban recién del proyecto de país sabrán que ayer se votó el proyecto de ley de participación público privada por unanimidad, algo que era totalmente impensable años atrás. Las consideraciones políticas fueron ampliamente dichas en una sesión en la que se discutió bien el tema y nosotros, desde el Partido Nacional, estamos muy satisfechos de que se haya hecho de esa forma, porque le da una trascendencia y una proyección al país como hasta ahora no habíamos tenido. Quería corroborar las palabras de los señores Diputados que me antecedieron en el uso de la palabra, acerca de lo que es un proyecto de país cuando las ideas perduran en el tiempo y son ejecutadas. Esperamos que con esto sea igual.

SEÑOR CORUJO.- El señor Diputado Arocena Argul se refirió a lo que yo quería preguntar: ¿cómo va a influir esto en las ciudades del interior, sobre todo teniendo en cuenta las normativas municipales que, más que nada en ciudades chicas, complican en cuanto a al altura, a los factores de ocupación, etcétera. Hay un gran déficit habitacional en ciudades pequeñas del interior, por lo que me gustaría saber si ven que con esta ley se podría llegar a solucionar esta situación no solo en Montevideo sino en gran parte del país.

SEÑOR BALMELLI CAMOIRANO.- El proyecto de ley dice que para tener acceso a las exoneraciones, entre otras cosas, se debe facilitar el acceso social a esos sectores medios y medios bajos, y no a los sectores bajos que atiende el Ministerio, que es hasta 60 UR. Por lo tanto, es para los que ganan más de 60 UR. Pero como saben los señores Diputados los sectores medios y medios bajos tampoco reciben grandes ingresos por la vía de los salarios. Los sectores altos ya tienen resuelto el

problema de la vivienda: ya se la compraron. Entonces, facilitar el acceso incluye precios acorde a esos sectores. No puede haber precios mayores que esos sectores no puedan acceder porque, si no, para qué vamos a exonerar algo que no va hacia dónde nosotros queremos que vaya. Entonces, mi primera pregunta es cómo se condice esto con la liberalización de precios que plantean nuestros invitados.

Por otra parte, para que esa exoneración exista, tiene que haber una integración socioespacial. No puede haber construcciones en lugares donde no nos interesa que se construya y que es, precisamente, donde hoy se está construyendo: en la costa y en las ciudades del interior más importantes, como Maldonado y Colonia. Entonces, esa integración socioespacial implica no solamente las reglamentaciones municipales sino también la integración social de la ciudad. Así, mi segunda pregunta es: ¿qué zonas ven nuestros invitados acordes con esta reglamentación, porque esto va a ser reglamentado así y no puede ser en cualquier lugar?

Por otra parte, para que se tenga esa exoneración, además hay que fomentar la innovación, que es otro de los temas centrales en esta discusión. Nuestros invitados saben más que nosotros de la necesidad de innovación que tienen hoy en día, porque hay adelantos muy grandes a nivel de la construcción. Por lo tanto, como tercera pregunta, quiero saber cuáles son sus ideas de las innovaciones que aportarían estos proyectos nuevos.

SEÑOR OTEGUI.- La primera reflexión es que, en realidad, aquí se está exonerando una inversión que hoy no existe. Lo primero que debemos tener claro es que el sector privado no ha atendido estas áreas a las cuales hacemos referencia. Entonces, esto es como la ley de inversiones: usted exonera algo que va a venir, pero que hoy no existe. No deberíamos perder eso de vista porque no ha habido inversiones en estos sectores, por lo menos en los últimos ocho o diez años.

Segunda reflexión: es altamente probable que acá convivan proyectos de cierta magnitud con proyectos de reciclaje, con proyectos pequeños, porque eso da cabida a distintos potenciales de inversores y a cómo es cada barrio, en definitiva, a cómo cada barrio va a ir evolucionando con la aplicación de esta ley y cómo es el gusto de cada ciudadano. Hay gente que no le molesta vivir en un edificio de cuarenta apartamentos y otra que prefiere vivir con dos o tres vecinos cerca. Esto es parte de las distintas opciones y abanicos que hay que abrir y potenciar. No tengo dudas de que va a haber pequeños propietarios que van a tratar de participar en el reciclaje de sus viviendas, en distintos barrios, con el fin de poder alquilarlas, porque es parte de la tradición que ha tenido Uruguay. Salvo esas intervenciones severas a las cuales hacía referencia el señor Villamide y con las que coincido, es parte de la historia del desarrollo de nuestra sociedad en todo el país, no solo en Montevideo. Lo que se está tratando es de recrear ese ambiente para que se transite ese camino.

En cuanto a los aspectos tributarios, no soy especialista, tengo entendido que en la ley sobre inversiones se han incorporado algunos puntos y otros han quedado para la reglamentación. En todo caso, ese es un ejemplo que ha funcionado.

Va a haber una acción en Montevideo, una acción en la costa, así como también en el interior de la República. No tengo ninguna duda de que el interior, como nunca, tiene necesidad, capital propio suficiente y técnicos para poder desarrollar este tipo de proyectos. Es probable que en algunas zonas participen inversores extranjeros. Si usted toma el litoral, es muy difícil que los argentinos tuvieron una participación fenomenal en el desarrollo de la agricultura en el país, sobre todo en la etapa moderna puedan incursionar en estas cosas. En el resto del país se va a ir generando eso; no tengo dudas, porque hay necesidad y, además, hay cómo hacerlo. Hace quince años capaz no había con qué; hoy en el sector privado hay con qué.

Entiendo la preocupación sobre el tema de valor; se está exonerando algo en lo que hoy no se invierte y no existe. Yo creo que poner referencias de valor puede llegar a tentar. Porque ¿cuál es la tentación? La tentación es: "Yo creo que esto vale diez pesos, porque es lo que la gente puede pagar, pero a mí hacerlo no me cuesta diez pesos, por más exoneraciones que usted me dé. Yo a mis obreros les tengo que pagar los sueldos que acordamos en el Consejo de Salarios guste o no guste, las leyes sociales que me pide el BPS". Voy al mercado a comprar el valor tierra al valor que el mercado me pide. Por eso focalizar dónde sí y dónde no, lo único que hace es generar inflación en el valor tierra. El que tiene la tierra la tiene y la va a vender, si le aparece un comprador. Ahora, si me aparecen diez compradores, pido el doble por las dudas. Esos son los aspectos que ustedes, como legisladores, tienen la responsabilidad de articular y llegar a conclusiones.

La innovación es un tema mucho más general. Nuestra industria y el país tienen que hacer un esfuerzo rápido y profundo en la incorporación de nuevas tecnologías, de prefabricados, de nuevos diseños, porque es la

única forma de trabajar a costos racionales.

De alguna manera, este es un debe que tiene la industria.

Los chicos y las chicas que estudian arquitectura no reciben una hora de cátedra de costos; no es un tema integrado pero después van a trabajar haciendo nuestros proyectos, en nuestras empresas, a trabajar para los clientes que los contratan, entonces, hay que modernizarse. La sociedad tiene que procesar ese cambio. Lo mismo ocurre con nuestros trabajadores y con nosotros, los empresarios: tenemos que modernizarnos. El hecho de incorporar nuevas tecnologías tiene que ser un desafío conjunto y de aplicación rápida porque Uruguay está caro en casi todos los rubros. Este no es el tenor del proyecto de ley ni por lo cual estamos convocados, pero sí es claro que todo lo que produce la construcción, al igual que lo que producen otros sectores de la economía, es caro en términos de dólar. Tenemos un problema severo como país. Debemos desarrollar fortalezas que nos permitan ir modificando esa realidad.

SEÑOR KAPLÁN.- De alguna forma, el concepto que planteaba Otegui es importante en términos de los sacrificios que va a hacer el Estado.

Actualmente, la inversión en este tipo de proyectos no existe. Conclusión: lo que hoy el Estado recauda es cero. Aunque exonere, va a ganar más porque va a cobrar un 76% de aporte unificado de la construcción por todos los salarios de los obreros directos e indirectos que trabajen en estas obras, que ya es más de lo actual porque un 76% sobre cero, sigue siendo 0.

Es cierto que el promotor que construya viviendas va a obtener un 17% o un 18% de rebaja de costos, producto de la exoneración y devolución de IVA, producto de la exoneración de rentas, de la exoneración de patrimonio y de la exoneración de ITP. Lo que no surge del proyecto probablemente surja del decreto reglamentario es por cuántos años va a ser la exoneración al promotor que construye para arrendar cinco, diez, veinte años,de ahí dependerá que en lugar del 17% sea el 20%, el 25%, el 30% o el 35%. Estos son temas a reglamentar que no figuran en el proyecto de ley y que evidentemente pueden inclinar la balanza para que se acentúe más una actividad o la otra, más allá del carácter mixto de emprendimientos de uno u otro tipo.

La parte de reciclaje no es menor.

El tema del interior es una necesidad y una realidad. He recibido consultas de distintos departamentos con respecto a qué va a pasar con la ley.

Quisiera hacer un comentario a título personal: de alguna forma se hace mención a una muy buena ley sobre vivienda del año 1968, una ley que tiene 43 años al día de hoy. En aquel momento prácticamente no se construían monoambientes; uno escucha que esta ley relativa a promoción de vivienda social va a ser para apartamentos de uno, dos y más dormitorios, preferentemente más de dos que de uno. A mi juicio, es un error porque hay parejas que no pueden acceder a apartamentos de uno o dos dormitorios y perfectamente podrían hacerlo a monoambientes. Se plantea he escuchado declaraciones que no se quiere que se usen como oficinas. Bueno, que se ponga expresamente que sean solo para vivienda. Hay una cantidad de matices para agregar a este tema pero sería interminable. En el decreto reglamentario se debe ajustar cada uno de estos porque si no tendríamos que redactar en lugar de cincuenta artículos, quinientos y cuando todo esté pronto a alguien, seguramente, se le van a ocurrir más artículos y va a ser interminable.

SEÑOR VILLAMIDE.- En relación a lo que pedía la señora Diputada con respecto a tres ideas fuerza, si este proyecto se aprueba tal como está redactado y se reglamenta como se dijo que se haría- no tengo dudas que va a haber un antes y un después en el desarrollo inmobiliario, no solo en Montevideo sino en el interior. Además, este proyecto de ley habilita reglas de juego para que la actividad del sector privado pueda extenderse hacia segmentos del mercado que no están siendo atendidos. Creo que ello nos asegura mantener niveles de actividad permanentes dentro de la producción inmobiliaria, sin generar la saturación de ningún segmento.

Hemos visto en el pasado reciente en la década del 90 por última vez lo que pasa cuando el cien por cien de la producción privada se orienta hacia un solo segmento de la demanda. Ese segmento se agota, los inversores descubren que los precios ya no van a subir más, dejan de comprar, los promotores dejan de

producir viviendas en ese segmento y se genera una parálisis con pérdida de puestos de trabajo, etcétera. Lo que este proyecto permite es dar continuidad a un nivel de actividad como decía el arquitecto Cagnoli, probablemente es el más alto de la historia sin generar esos desbalances que, a veces, produce el propio mercado.

Pertenezco a una Federación Inmobiliaria Internacional, fui Vicepresidente mundial, y he estado en minoría siempre obviamente, es privada y tiene su sede en París con respecto a que no creo que el mercado por sí mismo haga buenas ciudades y resuelva todos los problemas. Debe haber alguien por encima del mercado que lo oriente con respecto a lo que beneficia a toda la comunidad. No soy un ayatollah del libre mercado; sí creo que el libre mercado o la fuerza de este se puede utilizar en beneficio de la mayoría. Pero no creo que el mercado, actuando libremente resuelva y por este tema he tenido discusiones porque hay mucha gente que piensa que las mejores ciudades son las que el Estado no se mete para nada y el mercado solo las desarrolla. Esto es falso, no existe; se necesita una autoridad que por encima de los intereses particulares y velando por el interés de la mayoría otorgue esos premios y castigos tributarios para orientar la capacidad de producción manteniendo las reglas de mercado de tal forma que esa capacidad de inversión efectivamente se exprese, de lo contrario no existiría.

La idea es mantener el nivel de actividad a futuro, atendiendo mejor la demanda, y la inclusión social. Estoy convencido de que esas treinta y cinco mil familias que expulsamos del mercado de alquileres tienen la potencialidad, sobre todo, en un momento de expansión económica, de retornar, en algunos casos con alguna ayuda para el pago del alquiler que será infinitamente más barato en términos de costos económicos que el costo que tiene que asumir la sociedad para llevarle los servicios a donde han ido expulsados por el mercado.

He recorrido asentamientos en Cerro Norte con expertos internacionales. En una de esas ocasiones, un economista norteamericano preguntó a los habitantes de dónde provenían y todos eran ex arrendatarios de El Cerro, del barrio formal.

Entonces, hay que hacer esfuerzos por redensificar la ciudad y este proyecto de ley lo permite. Se lo dijimos a la Intendenta de Montevideo en una reunión que tuvimos en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. La Intendencia tiene la facultad de ordenar el territorio y esta iniciativa le da la posibilidad de hacerlo. Lo mismo sucede con las Intendencias del interior.

Cuando hicimos el armado de este proyecto en la APPCU, incluimos copiando algunos elementos que habían resultado muy interesantes en algunas ciudades norteamericanas zonas francas urbanas, unas zonas donde se generaran estas condiciones de la ley, pero el Poder Ejecutivo, con muy buen criterio, cambió esa mención de zonas francas por un territorio mucho más amplio. La explicación que nos dieron que nos pareció muy pertinente fue que si se fijaban zonas pequeñas, se generaría una especulación de la tierra en esos lugares que desvirtuaría el apoyo de la exoneración, mientras que jugar con territorios mucho más amplios permite disminuir esa posibilidad.

Entonces, la segunda idea fuerza es la inclusión social.

Por último, hay un factor directamente vinculado con la informalidad urbana. Es un tema que me apasiona. Pertenezco a alguna institución que trabaja en ese sentido y he tenido la oportunidad de estar en favelas, en Brasil, y en asentamientos, en muchos países latinoamericanos, y hay una relación directa entre la informalidad urbana y el crecimiento del delito, sobretodo del más pesado, aquel que más afecta la calidad de vida de las sociedades. Creo que esta ley puede permitir al recuperar formalidad urbana el retorno de familias al uso de la ciudad formal y la disminución de los niveles de inseguridad que hoy tenemos, lo que nos abriría una ventaja competitiva en una región en la que la inseguridad ha estado creciendo.

Con respecto a lo que planteaba el señor Diputado Arocena en cuanto a las votaciones por unanimidad tanto de la ley sobre inversiones público privadas como de esta, relativa a las viviendas de interés social, creo que es un mensaje fantástico que enviamos hacia el exterior. No tengo rubor en decir aquí lo dije públicamente en un reportaje muy extenso que me hizo hace poco el Semanario "Voces" que tenemos una clase política que es un lujo. Cuando uno sale al exterior, se siente orgulloso de la clase política uruguaya, con total independencia de los partidos políticos. Y esos mensajes de votaciones unánimes de proyectos de ley que son fundamentales para el desarrollo del país no son poca cosa a la hora de conversar con los inversores. Quienes tenemos la chance dialogar habitualmente con inversores del exterior, sabemos que toman muy en cuenta si determinada ley se alcanzó con la mayoría justa que tiene el partido de Gobierno o si se votó por unanimidad de todo el

sistema político, porque eso le asegura en proyecciones de mediano y largo plazo que todos los partidos están alineados detrás de ese camino.

Entonces, efectivamente, estamos ante una oportunidad fantástica. Hay muchísimas oportunidades de desarrollo en el interior. Hemos tenido un montón de consultas. Hay proyectos que ya se están desarrollando en ciudades como, por ejemplo, Maldonado, sobre la base de esta iniciativa. Después se discutirá si estarán alcanzados por la norma, pero ya han empezado a funcionar. En el interior, el ingreso de las familias viene creciendo más que en Montevideo, por lo que estamos teniendo una actividad económica que está muy distribuida en todo el territorio nacional. Desde ese punto de vista, hay demandas que se comienzan a expresar en las ciudades del interior y, obviamente, habrá inversores y no solo nacionales dispuestos a operar en ellas.

SEÑOR CAGNOLI.- Quiero hacer algunos comentarios que hacen al conjunto de la temática.

Acá se habló sobre si era conveniente fijar las exoneraciones tributarias a través de la ley o dejar la potestad al Poder Ejecutivo para que las reglamente. Si bien no es nuestra especialidad, por lo hablado en su oportunidad con la Agencia Nacional de Vivienda, puedo decir que habrá proyectos que ameritarán el 100% de las exoneraciones y otros que ameritarán un porcentaje menor, dependiendo de la ubicación, la orientación, etcétera. Entonces, desde el punto de vista práctico, el hecho de que exista esa libertad por parte de la Agencia de determinar esas exoneraciones al momento de evaluar los distintos proyectos es de buen funcionamiento.

Con respecto a si se deben fijar los precios, entiendo la inquietud de los legisladores. Nosotros planteamos que el libre mercado deberá ser el que los determine porque, desde el momento en que se fijen precios, no tenemos la menor duda de que nuestros colegas promotores se van a desestimular absolutamente en cuanto a entrar en la operativa de este nuevo plan de vivienda. En la medida en que haya diversidad de proyectos, los precios se ajustarán a la realidad económica y a lo que se pretende, porque las viviendas mejores, no construidas bajo este régimen, que están en la franja costera, ya estarán fijando un tope en el valor superior. Quien que construya bajo esta ley y en áreas no costeras, deberá estar por debajo, ya que, de lo contrario, cualquiera compraría un inmueble en la zona costera. Además, me remito a la experiencia de las décadas de los años setenta y ochenta, en las que actuamos bastante fuertemente, porque entonces existía esta situación: se estaba construyendo bajo la Ley Nacional de Vivienda, y si bien no tenían las exoneraciones que hoy se plantean, sí existía la oportunidad de acceder a préstamos del Banco Hipotecario, que eran a largo plazo y muy beneficiosos. Es decir que el Estado también estaba dando un beneficio con el aporte de esos financiamientos. Y en ese mercado inmobiliario, que no era el de la zona costera ni estaba dirigido a las clases más pudientes, se generaba una natural competencia de precios, ya que había mejores y peores ubicaciones, mejores y peores proyectos. Eso determinaba la existencia de una gama de precios, por lo que la gente tenía distintas opciones.

Entonces, lo fundamental para que eso funcione es la diversidad y la cantidad. Por eso es importante que sea ágil la resolución por parte del Estado cuando empiecen a aparecer las propuestas, porque si hay dos proyectos, evidentemente, esto no se va a dar, pero en la medida en que haya muchos, no tenemos dudas de que se dará. Ya hoy hay promotores e inversores que están comprando tierras para llevar adelante esto. Como se dijo, la dificultad va a ser la disponibilidad de recursos humanos y empresariales.

Por último, me voy a referir a la inquietud por el tema de la ciudad, que es más que importante. Por eso, cuando en los primeros meses de este año se generaron reuniones con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y con la Agencia Nacional de Vivienda, pedimos que también estuviera presente la Intendenta de Montevideo. Por suerte, ella oyó nuestro pedido y concurrió con su equipo técnico. Esta ley tiene que servir para construir la ciudad.

La Ley Nacional de Vivienda del año 1968 permitió acceder a la vivienda a muchísimos uruguayos, pero destruyó la ciudad. No la construyó; la destruyó, y en el interior también hizo algunas cosas que, a nuestro juicio, son negativas. Destruyó la ciudad en el sentido de que promovió un vaciamiento de zonas centrales, no generó para esas zonas una promoción orientada hacia ahí. En ningún momento hubo una coordinación del esfuerzo económico del Estado a través del Banco Hipotecario con la Intendencia de Montevideo ni con ninguna otra, para decir dónde debería realizarse esa millonaria inversión que se hizo en el transcurso de cuarenta años. Por ejemplo, nadie dijo al Banco Hipotecario: "Vaya y construya en el barrio Reducto". Y ese

barrio se vació y se convirtió en un lugar de delincuencia, porque la gente que vivía ahí se fue a la Ciudad de la Costa y allí generó mayor costo de infraestructuras, etcétera; tema más que conocido por todos.

El mismo tipo de reunión que tuvimos en Montevideo con la Intendenta, se repitió en Maldonado, en Canelones, en Rivera, en Colonia, para que las Intendencias estuvieran en sintonía con la ley. Eso es fundamental. Por lo menos en esas Intendencias con las que se reunió APPCU, la Agencia Nacional de Vivienda y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, se tiene conciencia bien clara en cuanto a que debe haber una sintonía con respecto al lugar hacia el que quiere construir la ciudad la comunidad local para que los recursos vayan a esos lugares.

En el caso de Montevideo, existen posibilidades en cuanto a la altura. En la Agencia Nacional de Vivienda se nos ha dicho que va a haber un tope a la cantidad de viviendas, que se aspira que no superen las ochenta por emprendimiento, con lo cual coincidimos. Creemos que no se deben hacer más complejos tipo el Parque Posadas Malvín Norte; en una ciudad con una densidad relativamente baja no tiene sentido generar esas ciudades dentro de otras ciudades, que generan otros problemas dentro del que conlleva la propia ciudad. Entre las zonas que se vaciaron y que permiten altura en Montevideo, está todo el Centro y el Cordón, desde la Plaza Independencia, entre las calles Uruguay y Maldonado. Ahí ya están comprando los promotores y los inversores. Inclusive, yo pregunté a un jerarca de la Intendencia si por la calle 18 de Julio se iba a permitir construir y me contestó que por qué no. Creo que es una forma de repoblar el Centro, porque dada la evolución que ha tenido a ciudad, necesita gente que viva y no solo que haya comercios. Inclusive, los comercios y las oficinas se han trasladado; nosotros necesitamos dar vida a todo eso.

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradecemos a ambas instituciones por sus buenas expresiones y exposiciones que, sin lugar a dudas, formarán parte de los muy buenos insumos que tendremos a la hora de discutir este proyecto de ley. Muchas gracias por haber concurrido. |Seguiremos en contacto por este o por cualquier otro proyecto o relacionamiento con el tema de vivienda que, como dijimos al comienzo, ustedes tienen una injerencia directa, precisamente por ser actores de primer nivel en materia de vivienda y, obviamente, de la construcción.

En nombre de toda la Comisión muchísimas gracias.

(Se retiran de Sala las delegaciones de la Cámara de la Construcción y de la Asociación de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay)

(Ingresa a Sala una delegación de FUCVAM, integrada por los señores Benjamín Nahum, Fernando Zerboni y Sebastián Oliveira)

—— Agradecemos a la delegación de FUCVAM que haya concurrido, en virtud de nuestra invitación y con motivo del estudio del proyecto de acceso a la vivienda de interés social. Sin lugar a dudas, ustedes son un actor de primera línea en lo que es la vivienda en el Uruguay, por lo tanto, es muy importante contar con vuestra visión acerca del proyecto mencionado. Tomaremos esta reunión como uno de los grandes insumos a la hora de comenzar con el estudio de dicho proyecto.

SEÑOR ZERBONI.- Agradecemos la invitación. Soy Secretario General de FUCVAM.

Hemos participado en la COAVI, y pedimos la posibilidad de debatir este proyecto de ley. Sabíamos que ya había sido enviado al Parlamento, por lo tanto, nos parece importante participar en esta Comisión.

Queremos aprovechar nuestra presencia para dejarles una carpeta con una serie de temas relacionados a vivienda, que no pretendemos debatir en el día de hoy, pero sí solicitamos oficialmente a la Comisión una nueva entrevista para profundizarlos. Están muy relacionados a la problemática actual de la vivienda, a la situación general del movimiento y a su relación financiera con el Estado.

Voy a ceder la palabra al compañero Nahum, asesor histórico de nuestra Federación que, además, fue quien participó en la COAVI en la cual reclamamos la posibilidad de discutir esta ley.

SEÑOR NAHUM.- La Federación estudió el proyecto desde que se conoció la primera versión y, precisamente, como planteaba Zerboni, en la COAVI la Comisión Asesora de Vivienda del Ministerio

de Vivenda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a la cual fuimos convocados para discutir las nuevas reglamentaciones de préstamos de cooperativa y en la que, además, se discutió este proyecto, planteamos nuestro interés de discutir algunos puntos y plantear algunas preocupaciones.

En principio, la Federación piensa que todo aquello que contribuya al mejoramiento de la situación de la vivienda es positivo y, por consiguiente, saludamos que se busquen alternativas. La preocupación es si esas alternativas van a tener los resultados esperados. Desde ese punto de vista, tenemos una serie de preocupaciones, que nos parece que no quedan contempladas suficientemente por el texto que salió del Senado. El Estado hace un esfuerzo muy importante otorgando una cantidad de exoneraciones amplias a los productores de vivienda privados, dándoles, además, una cantidad de garantías a los financiadores privados para traer capitales de manera de reforzar los recursos de que dispone el Estado para construir viviendas de interés social. De esta forma, cubre una franja que hoy no es la prioritaria del Ministerio, que está enfocando su acción hacia los sectores de menores recursos. Reiteramos: en principio, la idea parece positiva, hay una franja que no está cubierta y se procura cubrir. El asunto es cuáles son las garantías para que ese esfuerzo muy importante que hace el Estado, dejando de percibir impuestos, creando un fondo de garantía hipotecaria, se traslade a los destinatarios finales y entonces se facilite su acceso a la vivienda

Realmente, no encontramos que en el proyecto esto esté definido de una manera clara. Hemos tenido la oportunidad de escuchar a quienes redactaron el proyecto y lo discutieron. Inclusive, en la COAVI hubo una presentación del Presidente de la Agencia Nacional de Vivienda, economista Mendive, y encontramos que se dejaron de lado algunos puntos que son fundamentales para la reglamentación, lo que no nos parece que sea bueno y disculpen el atrevimiento, inclusive, desde el punto de vista del Parlamento. La reglamentación debe precisar, instrumentar, crear los mecanismos, para que lo que está contenido en la ley pueda ejecutarse, pero los aspectos fundamentales tienen que estar en la ley, porque esa es la garantía que todos tenemos, la discusión en el Parlamento, la posibilidad de venir a plantear nuestras inquietudes, como estamos haciendo hoy nosotros. Realmente, un tema tan fundamental como cuál es la garantía para que se traslade a los destinatarios el esfuerzo que está haciendo el Estado para captar estos capitales, no puede ser que quede sujeto exclusivamente a la reglamentación. Las grandes líneas deben estar contenidas en la ley.

Sin duda, esto viene relacionado con cuáles van a ser los precios a los que se vendan o se alquilen las viviendas que se produzcan. También está relacionado con otro tema que nos preocupa y tampoco está definido, que es en qué medida el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, con el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización y el sistema de subsidios va a participar de estos mecanismos. Esto no queda establecido en la ley, pero se ha manejado en declaraciones públicas que una forma de facilitar el acceso de los interesados a este tipo de producción de vivienda podría ser el otorgamiento de subsidios por parte del Ministerio. Los subsidios se otorgan con los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización. Se ha definido que esos recursos, prioritariamente, deben ir a los sectores de menores recursos. Entonces, de alguna manera hay una oposición de intereses y de prioridades que se hace mucho más complicada y nos preocupa más si no hay un control de los precios, de lo que se produzca por este camino, que van a ser ofrecidos a los destinatarios. Subsidiar algo sobre lo que no se tiene control de precio, en definitiva, es subsidiar a la oferta y no a la demanda, subsidiar al empresario, al banco y no a las personas que necesitan la vivienda

Por un lado, está la preocupación de que un Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización que, evidentemente, y a pesar del esfuerzo que se ha hecho, no es suficiente y lo estamos viviendo con los cupos que las cooperativas tienen todos los semestres y puede tener que usar parte de sus recursos para subsidiar también esta línea y, por otro, un aspecto sobre el que no se tiene control en cuanto a cuál es el precio. Entonces, el subsidio puede estar trasladándose a quien no queremos que se traslade. El subsidio tiene que ser para el destinatario. Esta es otra preocupación que para nosotros es muy importante y nos parece que tiene que quedar claramente establecido en la ley.

Por otra parte, hay dos temas que a la Federación le preocupan directamente que son, por un lado, que este amplísimo apoyo que se concede a los empresarios privados y a los bancos para producir vivienda por este sistema, no se traslada a todos los demás productores de vivienda, incluidas las cooperativas.

A partir de este proyecto, quienes actúen en programas promovidos dentro de este mecanismo, quedarán exonerados del IVA. Actualmente, el IVA lo pagan todas las cooperativas de viviendas, el Plan Juntos, el PIAI y los Gobiernos Departamentales en sus programas de vivienda. Entonces, se daría el contrasentido de

que mientras programas que son indiscutiblemente de vivienda social incluidos los nuestros y otros deberán encarecer sus costos pagando un impuesto, los promotores privados estarán exonerados del IVA, sin saber claramente si ello incidirá en el costo final o en aumentar su ganancia.

La Federación viene planteando desde hace mucho tiempo que la vivienda de interés social no debe pagar IVA. La verdad es que nunca encontramos receptividad en este planteo y hoy, el único sistema de producción de vivienda de interés social que no paga IVA es MEVIR. Todos los demás lo pagamos, inclusive programas tan emblemáticos y que apuntan a una población tan especial como el Plan Juntos. A partir de la nueva reglamentación, las cooperativas de viviendas van a empezar a construir a costos muy reducidos. Por lo tanto, habrá que prever el pago de los materiales, de la mano de obra y del IVA. Insistimos en que esta es una reivindicación histórica del movimiento cooperativo, en particular, de las cooperativas afiliadas a FUCVAM.

Además, desde el momento en que el Parlamento y el Poder Ejecutivo toman la iniciativa de exonerar del IVA a algunos productores de vivienda, los primeros deberían ser los sociales y no las empresas privadas.

Este tema está contenido en un artículo del proyecto que aprobó el Senado, pero decididamente no está claro. Tan es así, que ha dado lugar a interpretaciones diferentes de las propias autoridades. Por ejemplo, en la COAVI, autoridades del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y de la Agencia Nacional de Vivienda plantearon que por el artículo 4º, las cooperativas van a quedar exoneradas del IVA. Sin embargo, el Subsecretario de la Cartera plantea en un reportaje de prensa que solamente quedarían exoneradas del IVA si tuviesen financiamiento privado. De esa forma, se entraría en la lógica del proyecto, que es conseguir financiamiento privado. Entendemos el razonamiento pero no lo compartimos. Es claro que los programas de vivienda de interés social no van a conseguir financiamiento privado y eso ha sucedido históricamente. Entonces, la rebaja tiene que ser en cualquier caso.

Por otra parte, desde el punto de vista de la lógica del Poder Ejecutivo y del Ministerio, debemos decir que hoy existe un sistema de subsidios que nos parece muy compartible. De este modo, a las familias que reciben créditos del Plan Nacional de Vivienda se subsidia la parte que no pueden pagar, en función de su ingreso y composición. Esta es otra vieja reivindicación de FUCVAM que nos gustaría que se plasmara en una ley. Esto ya se aplicó mediante una reglamentación y por lo menos se dio un paso.

Por lo tanto, si aumentamos los costos de producción, aumentará el subsidio. Por consiguiente, se transferirán menos recursos al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización de los que votó el Parlamento porque hay dinero que se descuenta para pagar el impuesto. Dado que en este proyecto se toca el tema del Impuesto al Valor Agregado, nos parece que este es el lugar para establecer, de una vez por todas, que ese impuesto no se aplique a la vivienda de interés social.

El otro aspecto que nos preocupa refiere a cómo se integra la Comisión Asesora que definirá si un programa es o no promovido y, por consiguiente, si puede tener los beneficios que se plantean. En el proyecto original había una Comisión con dos miembros: uno del Ministerio de Economía y Finanzas y otro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Eso nos parecía insuficiente porque era importante que estuviesen representados los actores interesados y, en particular, la sociedad civil. En tal sentido, en la Comisión Asesora de Vivienda propusimos una integración más amplia y planteamos la integración con los destinatarios finales, a través de sus organizaciones.

(Ocupa la Presidencia el señor Representante Bango)

—— La versión que salió del Senado no dice que la Comisión tiene dos miembros ni especifica nada; simplemente, se eliminaron los detalles. La Comisión queda sujeta a la reglamentación. Por lo tanto, el Parlamento no tendrá injerencia en esto. Nos parece que la integración de la Comisión debe ser más amplia. Además, el proyecto que resulte promovido y tenga la aprobación, tendrá importantísimos beneficios. Entonces, es fundamental que el decir que sí o que a no a una propuesta sea lo más transparente posible. Por ello, es muy importante que haya representación de quienes pueden tener interés en las decisiones.

SEÑOR PRESIDENTE.- Usted habló de la Comisión, pero ¿define o asesora?

SEÑOR NAHUM.- Asesora. El mecanismo plantea una serie de instancias a través de las cuales esta Comisión hace una especie de dictamen y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio

Ambiente es el que toma la resolución final. Todos sabemos que esos dictámenes son muy importantes. En general, cuando hay una Comisión que estudia un tema en profundidad, lo que recomiende deberá tener vicios de forma o ser muy discutible para que no sea adoptado.

SEÑOR RODRÍGUEZ.- Con gusto, los vamos a recibir para conversar sobre la problemática general del cooperativismo.

Se han hecho planteos de fondo, que ya habíamos conversado en el seno de la Comisión; sobre todo, lo relativo al precio final de la vivienda. En la lógica de la ley, está planteado que el precio final se establecerá por las condiciones del mercado, más allá de una serie de mecanismos para su control. Recién nos visitaron los promotores privados y la lógica que plantean que es la misma de la ley es que en la medida en que se aprueben muchos proyectos y se construyan muchas viviendas con cierta regulación sobre el lugar a construirse, etcétera, los precios irían a la baja. Además, nos explicaron que las experiencias de poner topes concretos no siempre han dado buenos resultados.

Esta es la lógica del proyecto, que puede ser discutible. Esa ha sido una de las preocupaciones planteadas por algunos señores Diputados. En la medida en que se están haciendo exoneraciones, nos interesa que eso se refleje en el precio final.

Por otra parte, me gustaría referirme al tema de los subsidios. En realidad, esto no aparece en la ley. Entonces ¿por qué surge la preocupación? Compartimos que el tema de los subsidios tiene que ver con el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.

En cuanto a la Comisión Asesora, su integración quedará sujeta al marco de la reglamentación establecida por el Poder Ejecutivo. ¿Ustedes qué actores sugieren? Lo pregunto porque estos proyectos de viviendas estarían destinados a un determinado sector de la población y no tenemos claro qué organizaciones los representan.

SEÑOR AROCENA.- No me quedó claro el tema de a mayor costo, mayor subsidio. ¿Es correcto? Lo pregunto porque se trata de exoneraciones impositivas.

SEÑOR BALMELLI.- Comparto la preocupación por los precios de las viviendas destinadas a los sectores medios y medio-bajos.

Desde el punto de vista de FUCVAM ¿cuál sería la forma de fijar los precios? Lo preguntamos porque acá no aparece. Solo conocemos lo que dijo el señor Diputado Rodríguez con respecto a que cuantas más viviendas, menores precios, pero eso no es tan así. La experiencia en el mercado ha sido totalmente diferente.

El literal A) del artículo 2º expresa que estarán incluidos los fondos sociales y las cooperativas de vivienda que cumplan con las condiciones generales establecidas en la ley. Por consiguiente, me gustaría saber cómo plantean incluir el tema de la exoneración del IVA. Esto es muy importante dado lo exiguo de los préstamos que van a tener ahora con el acuerdo de FUCVAM, según lo que nos informó la señora Ministra. Eso me parece extraño.

SEÑOR OLIVEIRA.- Buenos días. Soy el Tesorero de la Federación.

Quiero referirme a algunas cuestiones que son parte de un discurso repetido, que sigue sin validarse, y tienen que ver con el hecho de que construir más viviendas hoy significaría bajar el precio. Hoy todos hemos escuchado a la Cámara de la Construcción y a muchos otros actores decir que hay un boom de la construcción, que hay 350.000 metros cuadrados en construcción. Si calculamos que una vivienda promedio puede tener entre 75 u 80 metros cuadrados, comprobaríamos que hay 4.300 viviendas en construcción en todo el país, con un destino concentrado en la franja de ingreso medianamente alta y alta; por declaraciones de la propia Cámara de la Construcción aparecidas el domingo pasado, están enfocadas a sectores del exterior o que están teniendo grandes ganancias con el agro y demás. Ese boom de la construcción implica que haya una desocupación cero para el sector, por lo que queremos decir que hoy no están dadas las condiciones necesarias para instrumentar esto. A nuestro juicio, claramente, este proyecto aumentaría la ganancia, porque realmente no hay capacidad de construcción superior. Además, a pesar de ese boom, los precios no han

bajado sino que han subido; en general los precios del metro cuadrado están en US$ 2.000, y los precios de construcción han subido. No solamente eso ha subido, sino que el promedio de alquileres, según el Instituto Nacional de Estadística, está en los $ 7.740 en Montevideo, ya que ha subido un 14%. Entonces, reitero que con ese boom de la construcción, también sigue subiendo el precio de la vivienda y de los alquileres, por lo cual lo que se dice no es tan real.

Como decía recién Benjamín Nahum, en la ley no está planteado cómo funciona el subsidio. Si yo tengo un ingreso bueno hoy y compro una vivienda en el mercado a US$ 80.000 pero me quedo sin trabajo, tendría la garantía como bien lo planteó el economista Mendive en la Comisión asesora de que el Estado daría un subsidio a la permanencia y haría que no perdiera la casa. Eso nos parece importante, pero se garantizaría el retorno de la cuota. Por ejemplo, si yo tengo una cuota de $ 10.000 y no la puedo pagar, el Estado, mediante el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, sería quien garantizaría ese retorno. Si estamos hablando de que hoy no hay un valor de los alquileres ni un control de las tasas de interés que se van a cobrar por ese retorno, estamos hablando de que gran parte de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización estarían destinados a este tema. A nosotros eso nos preocupa mucho, porque construimos nuestras cooperativas, como todas las familias de bajos recursos, con fondos que surgen del Fondo Nacional de Viviendas y Urbanización, porque no tenemos capacidad de salir al mercado, que ignora todos nuestros sectores.

SEÑORA PEREYRA.- ¿Cómo es la situación de los préstamos a las cooperativas en este momento, comparada con lo que era antes? Lo pregunto por la preocupación de que se alteren los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización por ese motivo.

SEÑOR OLIVEIRA.- Hoy el Ministerio tiene destinado un gran porcentaje de los recursos a las cooperativas como su población objetivo. Los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, se están destinando en gran parte al sector cooperativo, como así también al PIAI y a otros sectores. Es decir que no está destinando recursos a ningún emprendimiento privado, y solamente está terminando de ejecutar lo que dejó comprometido el Gobierno anterior.

A nosotros lo que nos preocupa es que si se genera una gran cantidad de emprendimientos de este estilo, por los que el Ministerio y el Gobierno deban estar sacando grandes cantidad de dinero para cubrir las cuotas de todas aquellas familias que no pueden pagar, los recursos van a salir todos del mismo lado. Entonces, por más que haya voluntad por parte del Gobierno y del Ministerio para seguir construyendo cooperativas, si no va a tener recursos porque deberá garantizar el retorno a los Bancos y a las empresas constructoras, la situación se va a complicar.

SEÑOR ZERBONI.- A raíz de la pregunta que planteaba la señora Diputada Pereyra, quiero decir que todos somos conscientes de que el tema de la vivienda no se puede resolver a través del movimiento cooperativo.

SEÑORA PEREYRA.- Yo soy cooperativista.

SEÑOR ZERBONI.- No digo que eso se haya dicho, pero a veces en el imaginario colectivo se ve eso como una aspiración de las diferentes federaciones de cooperativas, ya que no somos la única.

Quiero hacer una reflexión. Estamos hablando de vivienda de interés social. Eso implica viviendas que el Estado se plantea construir en el marco de la ley nacional de vivienda. Estamos hablando de familias con ingresos inferiores a 60 unidades reajustables, y se plantea establecer una ley cuyo objetivo es captar capitales que el Estado no tiene para construir esas viviendas de interés social. Hasta ahí, más allá de una polémica que está planteada, en cuanto a si la ley va a lograr eso o no, nos parece atendible.

Por otro lado contestando la pregunta del señor Diputado Balmelli Camoirano, se da la situación de los nuevos costos de tasación que plantea el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Estos no figuran en la reglamentación ni en ninguna ley, lo que también nos parece correcto, porque como muchas veces los costos de tasación están relacionados con los precios de los materiales del mercado y otros elementos se establecen con cada llamado. Pero los costos que deslizó la señora Ministra

Muslera en la presentación de lo que nosotros llamamos la reglamentación 2011, pero es este nuevo proyecto de reglamentación del otorgamiento de préstamos para vivienda de interés social con el objetivo de promover nuevas tecnologías y bajar los costos, no es que hoy nos parezcan correctos. En el momento en que surgió la reglamentación de 2008 que es la anterior que tiene una cantidad de virtudes que podemos describir, ya planteamos que discrepamos fuertemente con los valores del llamado que se establecieron en el marco de esa reglamentación. A nosotros esos valores nos parecían excesivos, no porque hayamos inventado nada sino porque veníamos construyendo una vivienda de dos dormitorios por valores muy inferiores a las 2.000 unidades reajustables. Entonces, nos parecía excesivo el valor de tasación de 2.000 UR para una vivienda de dos dormitorios, 2.500 UR para una de tres, y 3.000 UR para una de cuatro. En su oportunidad, se dijo que eso se desprendía del estudio de todas las licitaciones realizadas durante el año 2008 pero entendamos que si se trata de licitaciones no son viviendas construidas por empresas sociales sino privadas, menos un 30%, que era lo que se suponía que la empresa debería ganar, por lo que quedaban esos valores. En ese momento, nosotros impugnamos que el margen de las empresas fuera de un 30% y, por otro lado, consideramos conveniente analizar todos los proyectos construidos por emprendimientos sociales y ver de qué valores estábamos hablando, y en todo caso hacer un "mix" que nos permitiera bajar esos costos de tasación.

En un informe que estamos presentando a la revista "Vivienda Popular", de la Facultad de Arquitectura si bien lo firmo yo trasmite una posición de la Federación, expresamos que esos valores implican, más o menos, lo que se construyó en el marco de franja 1, incluyendo los mayores costos. Es decir que ya hemos construido por esos valores y pensamos que se debe y se puede seguir haciéndolo. También somos conscientes de que eso implica un esfuerzo del proceso de autogestión de una cooperativa, y quizás la innovación tecnológica que ha hecho el movimiento cooperativo ha sido en el desarrollo de la autogestión como forma de arribar a buen fin a partir de recursos muchas veces un tanto escasos, si pensamos en la producción tradicional.

Entonces, si por un lado decimos que debemos bajar a estos valores porque se puede construir con ellos y simultáneamente se sanciona una ley, quizás por medio de un razonamiento muy simple podríamos pensar que un objetivo sería otorgar una vivienda a una familia que perciba por debajo de las 60 unidades reajustables. De esa forma, las viviendas serían construidas por la autogestión de las cooperativas, con el esfuerzo del Estado otorgando el préstamo y el del colectivo realizando la ayuda mutua, a fin de que se arribe a una vivienda que, como promedio, puede llegar a las 1.350 o 1.370 unidades reajustables. Al mismo tiempo, la persona tendría que decir: "Yo asumo el compromiso de devolver ese monto de dinero". A mí me parecería que si pretendemos que haya una inversión de otro lado, de fuera del Estado, debería proporcionarse una vivienda a esa familia al mismo valor. Por eso, se establece que se le realizan varias exoneraciones para que la empresa no vea disminuido su margen, pero no deberíamos pagar mucho más. Porque si seguimos hablando de vivienda de interés social en el marco de la Ley Nacional de Vivienda, esa familia tiene ingresos de $ 35.000 por mes. Si no, entramos peligrosamente a lo otro: la vivienda va a valer mucho más, lo que va a tener que destinar esa familia al pago de esa vivienda será mucho más y, entonces, entraríamos en una lógica que, a mi juicio, no esta muy clara. Si la familia no pertenece al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, si está por encima de las 60 unidades reajustables, estamos metiendo de contrabando familias que no son objeto del Fondo Nacional de Viviendas y Urbanización. Si se piensa que deberían serlo, tendríamos que discutir ese tema. Nosotros creemos que tal vez sí deberíamos considerar familias que hoy no entran a ese Fondo y que serían atendibles, pero discutámoslo y ampliemos el abanico al cual se apunta.

Por otro lado, si se trata de familias que sí se encuentran en las que tiene como objetivo el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, no van a poder asumir los costos de esa vivienda. Si fueran del orden de las 1.350 unidades reajustables, quizás lo pudieran asumir; pero si nos superiores, no lo van a poder asumir. Entonces, ¿qué va a pasar? ¿Las vamos a tirar a la calle? No; lo que va a pasar es que el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización va a aplicar las generales de la ley a todas las familias que lo integren porque esa ha sido la lógica de los últimos años y la aplaudimos, esté expresado o no en una ley. Como decía recién Benjamín Nahum, la ley tampoco dice lo contrario, es decir que no se le dará subsidio. Lo lógico, y lo que ha pasado en los últimos años, es que esas familias se presenten en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, manifiesten que no pueden pagar y la Agencia les diga: "Si pertenecés al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, podés acceder al subsidio que es para todo el mundo". Ese es el subsidio que salió en la reglamentación de 2008 y que se aplica a todos los proyectos de construcción posteriores a ella, que otorga un subsidio que a nosotros nos parece que ha sido el mejor, y por eso lo reclamamos históricamente, que no es genérico y que corresponde a todo el mundo más allá de los ingresos que tenga, sino que se determina en función de los ingresos y la composición del núcleo familiar. Es decir que la familia

que tiene ingresos para pagar, que lo haga y a aquella que no puede pagar, que se le otorga el subsidio. Aquellos subsidios de 374 UR para todo el mundo eran injustos, en última instancia, porque estaba bien para el que no podía pagar, pero el que podía hacerlo, ¿por qué no pagaba? Entonces, considero que el subsidio se debería fijar en torno a lo que son los valores que el propio Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente fija para la vivienda de interés social. Si una vivienda de interés social tiene un valor de tasación determinado, entonces, agreguemos un margen lógico y no abusivo que, además, se sumaría a las otras ventajas que tendría la inversión privada si transita por esta vía. Pero no dejarlo librado a la oferta y la demanda, con la que estoy de acuerdo, pero no cuando tenemos un mercado que tiene una escasez de ochenta mil viviendas. Ojalá que en algún momento construyamos tanto que bajen no solo los costos de la vivienda sino los alquileres, es decir que haya tanta oferta de vivienda que caiga el valor de los alquileres. Creo que estamos un poco lejos y, mientras tanto, hasta que no lleguemos a esa situación, se verán fuertemente perjudicados los ingresos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.

Creo que a veces cuando nos metemos en la discusión de un proyecto de ley, no analizamos qué está filosóficamente detrás de esa ley y hacia dónde apunta, y después discutimos si la ley refleja o no hacia dónde se quiso llegar. Y donde se quiere llegar o, por lo menos, así lo manifestó la señora Ministra en su oportunidad es a captar fondos para construir viviendas de interés social, lo que está claramente definido en lo que es el Plan Nacional de Vivienda, en lo que es la ley y sus posteriores modificaciones.

SEÑOR NAHUM.- En primer lugar, ya los compañeros lo respondieron, pero me interesa profundizar en el Estado como regulador de los precios, porque quienes tenemos algunos años, recordamos que, algunas veces, este mecanismo se ha usado y ha fracasado. Para mí, en el campo de la vivienda, el ejemplo más notorio es el Decreto Ley relativo a la libre contratación de alquileres del año 1974. Durante la dictadura, precisamente con el postulado de que el Estado debía hacer lo menos posible y que lo que correspondía era que ayudara a los promotores privados a que pusieran dinero en la vivienda, se pasó de un régimen de alquileres que en aquel momento era muy tutelado a uno absolutamente opuesto: "Pongan el precio que quieran; cuando termine el contrato, consigan otro inquilino que pague más, aunque el inquilino anterior fuera buen pagador; garantías muy sólidas", es decir, todas las ventajas para que el propietario no tuviera la menor duda de que alquilar era un buen negocio. El argumento era que, al principio, eso iba a hacer subir los precios; pero después como dicen los amigos de APPCU habría tanta gente que construiría para alquilar que la oferta superaría a la demanda y los precios bajarían. Con esa argumentación que es la misma que se hace ahora se votó el Decreto Ley Nº 14.219, en 1974. Efectivamente, los precios subieron. En valores reales se triplicaron en pocos meses y nunca bajaron. Y nunca bajaron porque, además, nunca se construyó lo que supuestamente se iba a construir. Simplemente, la gente que ya tenía viviendas para rentar, cobró más, pero los capitales que se iban a traer, nunca se trajeron. A su vez, en un mercado tan pequeño y tan cautivo, como es el uruguayo, realmente, suponer que las reglas de la economía, el mercado perfecto, son aplicables, es una ilusión que es difícil de defender en serio. La experiencia que tenemos es que esto no funciona de esta manera. Y no es casualidad que quienes defiendan y reivindiquen eso sean los que pueden salir beneficiados por un mecanismo de ese tipo

Contrariamente a lo que, según los señores Diputados, sostuvo la Cámara de la Construcción o APPCU, yo pienso que, precisamente, el sistema ha funcionado bien cuando ha habido topes, y ha funcionado mal, cuando no los ha habido. Y ha habido topes durante mucho tiempo. El sistema de promoción privada, el sistema público de la ley de vivienda, en los primeros años, funcionaba sobre la base de que se establecía un costo y no se prestaba ni se financiaba más arriba de ese costo. Durante ese tiempo, se obtuvieron precios razonables y se pudo llegar a la población meta. Cuando durante la dictadura, el Banco Hipotecario del Uruguay que entonces dirigía la política de vivienda empezó a bajar esas barreras y a aceptar todo lo que los empresarios le pedían, fue que se armó el descalabro.

Entonces, consideramos que es muy importante que haya un control sobre los precios y los intereses porque, en definitiva, si hay un banco privado financiando, la cuota final resultante será una composición de lo que cuesta la vivienda que hay que pagar al constructor y lo que cuesta el dinero que hay que pagar al Banco. Entonces, estamos hablando de viviendas que van a costar mucho porque la ganancia será alta y de financiamientos que van a costar mucho porque los intereses también van a ser altos, por lo que el costo final también será alto, y se va a subsidiar o no. Efectivamente, el proyecto de ley no dice que se va a subsidiar, pero tampoco dice que no se va a subsidiar. Entonces, este es el tipo de cosas que nos preocupa: que no quede claramente establecido; que esto no se discuta en el Parlamento. Queremos que se establezca cuál es la

prioridad para el Parlamento, para el Gobierno o para la sociedad, y que quede perfectamente definido, sin ningún tipo de ambigüedad. Asimismo, pensamos que estos temas no son para reglamentaciones. Permítaseme contar otra historia antigua.

En el año 1973, pocos días antes de que se disolvieran las Cámaras, el Parlamento votó una muy buena ley, la Nº 14.105, que establecía un sistema de subsidio por franjas, muy parecido al que estableció el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en el período pasado. Esa ley nunca se llegó a aplicar. No se aplicó durante la dictadura ahí no interesaba aplicarla y ni tampoco en la democracia. ¿Por qué? Porque no estaba reglamentada. ¿Quién tenía que reglamentarla? El que no la estaba aplicando. Entonces, las reglamentaciones son necesarias. Las leyes no pueden establecer todos los pequeños aspectos de detalle que hacen falta para hacer funcionar un mecanismo, pero los grandes elementos tienen que estar contenidos en la ley. Eso es muy importante para nosotros

Otra cosa que quería aclarar es por qué decía que a mayor costo, mayor subsidio. Dije esto porque el sistema que está planteado que, reitero, nosotros compartimos es que lo que la gente debe pagar por la vivienda, tiene que estar en proporción con su ingreso y con sus necesidades. Entonces, el mecanismo que está aplicando el Ministerio establece que, de acuerdo al ingreso y a la composición familiar, hay un tope máximo que es lo que se debe pagar, porque si se paga más de eso, se está afectando la alimentación, la salud y otra serie de cosas que también son esenciales. Entonces, lo que va a pagar la familia quedará establecido, no por lo que cuesta la vivienda, sino por lo que la familia puede pagar. Cuanto más cueste la vivienda, el subsidio tiene que ser más grande, porque la diferencia entre lo que le van a pedir y lo que podrá pagar, va a aumentar.

Finalmente, sobre si estas exoneraciones alcanzan o no a las cooperativas, queremos decir que, efectivamente, como decía el señor Diputado Balmelli Camoirano, el proyecto de ley establece que estarán exoneradas las cooperativas comprendidas en las disposiciones generales de esta ley. ¿Qué significa eso? ¿Qué tiene que conseguir financiamiento privado o no?

Reitero lo que decía al principio: hemos escuchado a las autoridades decir que las cooperativas con el financiamiento del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización van a quedar comprendidas, pero también hemos escuchado decir lo contrario.

Me voy a permitir leerles una declaración del Subsecretario de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, arquitecto Jorge Patrone, publicada en el Semanario "Brecha", el 14 de enero de este año. La periodista le preguntó: "¿Y por qué no hay también exoneraciones de IVA para las cooperativas y por ejemplo, u otras iniciativas de autoconstrucción, donde el constructor es a la vez usuario?". El arquitecto Patrone contestó: "Sí, pero en la medida que el cooperativismo ingrese al sistema de esta ley y no si ya recibe fondos del Estado". Acá está clarísimo. Se puede interpretar esto u otra cosa, pero hay quienes interpretan esto. Personalmente, pienso que lo interpreta bien y que lo que se desprende de la ley es esto. La ley da beneficios a quienes tengan financiamiento a través de este sistema. Nosotros pensamos que quienes tienen financiamiento por otro sistema porque por este no lo pueden conseguir también tienen derecho a no pagar esos sobrecostos.

Reitero, no estamos hablando solamente de las cooperativas, sino también del "Plan Juntos", del PIAI y de los Gobiernos Departamentales. Hoy, el único organismo que no paga IVA es MEVIR, y está muy bien que sea así, pero ¿por qué otros que hacen viviendas sociales del mismo interés, en algunos casos hasta dirigidos a poblaciones de menores ingresos, como puede ser el caso del "Plan Juntos", tienen que pagar el IVA?

Entonces, el planteo es que se diga con toda claridad para que no quede sujeto a que yo de acá interpreto tal cosa o tal otra. Debe quedar absolutamente claro que para la vivienda de interés social, el IVA se exonera mediante el mismo mecanismo que tiene MEVIR que es la devolución de impuestos, porque muchas veces se plantea la dificultad de que, por ejemplo, alguien vaya a una barraca, compre y diga que, como viene de tal lado, no va a pagar. Esto puede significar una complicación en el funcionamiento del proveedor. Pero el mecanismo que tiene MEVIR es que pagan y el Ministerio les devuelve el dinero.

SEÑOR RODRÍGUEZ.- Quería recordar que no quedó respondida la pregunta sobre el planteo de que hubiera algún tipo de integración distinta de la Comisión asesora.

Además, quiero agregar que se está discutiendo en el Parlamento un proyecto de ley que prevé algún tipo de exoneraciones impositivas para el "Plan Juntos".

SEÑOR NAHUM.- Conocemos el texto que entró al Parlamento relativo a la creación de la Fundación "Juntos", que establece el sistema institucional con el cual va a funcionar, pero no cubre este aspecto. De repente, hubo modificaciones que no conocemos. Pero en la versión inicial que tenemos nos parece que eso no queda cubierto.

Con respecto a cuál podría ser la integración de la Comisión, nosotros reivindicamos que esté la sociedad civil, porque somos parte de ella. Si tienen que estar o no los empresarios, ellos lo reivindicarán. Pero nos parece que en este tipo de cosas, siempre lo mejor es la participación. Siempre lo mejor es que quien tenga algo para decir o tenga dudas de cómo funciona, pueda contar con la información correspondiente. Obviamente, una Comisión asesora no puede ser una asamblea, porque no puede tener veinticinco miembros, pero tampoco tiene por qué tener dos. Entonces, por ejemplo, nosotros pensamos que las organizaciones de usuarios que funcionan dentro del Plan Nacional de Vivienda, como son las cooperativas, deberían estar representadas en esta Comisión. Francamente, creemos que no corresponde que nosotros digamos quiénes tienen que estar, pero sí plantear que la Comisión sea representativa y, en particular, que estén representados los destinatarios.

SEÑOR AROCENA ARGUL.- He seguido con mucha atención acerca de la regulación de los precios. Es algo en lo que, en lo personal, he ido fluctuando siempre según las épocas acerca de una postura u otra: si conviene la regulación o el libre mercado de forma absoluta. Nunca he tenido una respuesta absoluta porque, cada vez que se han regulado los precios de una forma absoluta, el efecto ha sido caótico y sobran ejemplos de cuando se han regulados los alimentos y los alquileres. Se termina con un resultado que, generalmente, es el opuesto al deseado.

Como acá los empresarios no soy uno de ellos, por lo que puedo hablar con tranquilidad van a buscar una renta por su trabajo, en la medida de que no la obtengan, no van a construir viviendas, sobre todo porque hay un auge de la construcción que la podríamos llamar suntuosa porque es en la costa o en las zonas de mayor beneficio económico. Entonces, ¿qué nos asegura a nosotros que van a hacer esto, si ellos van a ir por plata?

Vuelvo a decir que no soy empresario quizás me encantaría serlo y tener mucho dinero, pero es una realidad. ¿Qué me asegura a mí que si no damos cierto tipo de ventaja a los señores que estuvieron recién acá van a hacer viviendas? Entonces, nos vamos a quedar sin el pan y sin la torta, porque van a seguir construyendo edificios suntuosos en Punta del Este y no van a venir a construir este tipo de viviendas.

Precisamente, en una época en que tenemos mucha construcción, donde hay poca o nula desocupación en la construcción podemos hacer una ley impecable pero vacía de efecto. No estoy dictando cátedra, no es esa la idea, pero se me generan esas dudas. Las dos puntas considero que son malas, siempre hay un camino en el medio y es muy criollo buscarlo- que contempla a todos. La regulación de los precios a veces a uno le rechina; el mercado liberal absoluto también, porque tenemos abundantes casos que podemos citar para decir que ha sido desastrosa la aplicación de esas posturas.

SEÑOR ZERBONI.- Para contestar esa pregunta debemos pensar qué se busca con este proyecto de ley.

Por ejemplo, si hoy el mercado de la construcción estuviera deprimido y el Estado dice: "Vamos a dar una ley para que las empresas de construcción transiten y construyan este tipo de viviendas y, de alguna manera, trasladar fondos estatales a esas empresas para que no se vengan abajo", podemos discutirlo, sería atendible. El objetivo de esto es captar capitales para construir viviendas de interés social. Si esa vivienda de interés social, luego va a ser subsidiada por el Estado, estamos haciendo un negocio que a largo plazo es destructivo para los fondos del Estado. ¿Por qué? Porque podemos construir con US$ 80.000 sesenta metros cuadrados, la empresa va a estar loca de la vida. Pero no va a haber familia, objetivo del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, que pueda ingresar y devolver ese préstamo sin el subsidio del Estado. Es más, yo creo que los bancos, que son, quizá, los que terminen prestándole a las empresas para que hagan esta construcción, se van a asegurar el retorno. Si no hay retorno ¿qué va a pasar? Van a tener que echarlos. Construimos viviendas sociales para familias y las terminamos expulsando al mercado y van a terminar destinadas a otra franja de la

población. Esto está pasando a nivel del Movimiento Cooperativo y nos preocupa. Por tal motivo proponemos una ley que evite eso. ¿Cómo? Una familia, después de pagar durante 27 años, acumula un capital social que hoy es de alrededor en los US$ 40.000 y un trabajador no puede ingresar cuando esa vivienda queda libre si tiene que reponer US$ 40.000. Eso también se debe atacar; el Estado hizo un esfuerzo social para que esa vivienda exista y hoy va a terminar en manos de un sector de la población que tiene derecho a tener una vivienda pero tiene recursos para tenerla y que no era objetivo del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.

Creo que es cierto lo que decía el Diputado, pero me parece que tenemos que tomar en cuenta qué se persigue con este plan y que, a su vez, no desarrollemos una herramienta que, en última instancia, nos termine comiendo, quizá, no en esta Legislatura, pero sí en el futuro. Muy relacionado a esto algo que hemos venido planteando desde 2008 es que el Estado tiene que tener un fuerte control de lo que es el proceso del subsidio, porque eso también puede llegar a desfinanciar el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización. Si las cooperativas construidas después de 2008 hacen uso de subsidio en la permanencia que funciona en virtud de los ingresos y la composición y el Estado no lo controla correctamente, como está establecido en el procedimiento, eso también desfinancia el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización. Somos conscientes de ello, así lo estamos manifestando en la interna del movimiento y creemos que hay que expresarlo hacia fuera.

El Estado tiene que generar ese mecanismo de control usando IRPF, FONASA, BPS, inclusive, controlando con asistentes sociales las declaraciones de cada familia, que si bien es engorroso, si no se hace, termina liquidando el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización. Entonces, evaluemos el proyecto no en función de si van o no a invertir, el objetivo de esto es que si se invierte en vivienda de interés social, que la gente que la habite tenga capacidad de repago y que no tenga que ser financiada por el Estado. Porque a largo plazo, la pagó el Estado. No hizo la inversión hoy pero la va a hacer en quince, veinte o veinticinco años, en lo que se otorgue los préstamos.

Quisiera hacer un agregado respecto al IVA. Se nos ha dicho que el IVA debería cobrarse porque en última instancia hacemos todas esas exoneraciones y cae en la recaudación de IVA. El Plan Juntos no creo que devuelva IVA porque la población a la que está destinada la vivienda está por debajo de la franja de indigencia. Entonces, si no aparece en la ley el IVA que le cobremos al Plan Juntos en el original no estaba; estoy de acuerdo con Nahum, el Estado va a pagar IVA que no se va a volver a recaudar. Si encarecemos las viviendas con IVA, el proceso de subsidios también afecta porque va a haber parte de ese IVA que no se va a volver a recaudar nunca por parte del Estado. A veces, vemos una parte pero no la globalidad.

SEÑOR AROCENA.- Vuelvo a lo mismo. Estoy de acuerdo con lo que dice, pero las señoras que estaban antes que usted, si no tienen un retorno económico, no van a construir ni poner ladrillos. Entonces, esta ley es para eso; el Estado puede tener otras leyes para otra cosa. Si no tendríamos que discutir si esta ley es viable o no. La gente que viene acá busca su rédito económico. Es como lo que votamos ayer en la participación público-privada; el empresario que va al puerto, al aeropuerto, a la vía férrea o a hacer carreteras u hospitales va a ir para tener una ganancia. No los estoy defendiendo. Simplemente, son las leyes que estamos elaborando. Según algunas cifras que andan circulando por ahí, se deberían invertir en vivienda US$ 2:500.000, que es una plata. Entonces, cómo logramos compatibilizar todos los temas, es el quid de la cuestión.

SEÑOR NAHUM.- Lo que decía el señor Diputado va al núcleo de la cuestión. Por un lado, tenemos un sector que lo que está buscando aquí es un lucro y, por otro, una política de interés social ¿Eso será compatible? Bueno, ustedes lo sabrán que son los que tienen que votar esto.

Lo que nosotros preguntamos es: ¿lo que se persigue es que las empresas hagan buenos negocios o que haya vivienda de interés social? Lo que se busca es que haya viviendas de interés social. Si eso es incompatible con los buenos negocios, entonces no funciona. Pero la prioridad no son los buenos negocios; la prioridad no es que la señora que estaba sentada acá tenga la ganancia que espera. Lo fundamental es que eso permita llegar a viviendas de interés social y para ello hay que poner una cantidad de controles. Si a esa señora el negocio no le sirve, no va a invertir, es real. Pero no podemos hacer una ley que puede terminar financiándose con lo que hoy estamos haciendo de interés social, con el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización para que un conjunto de empresarios, muy respetables, dentro de su muy respetable intención de ganar dinero, puedan hacer un buen negocio. No es para eso.

SEÑOR BANGO.- Está claro cómo está planteada la cuestión.

Como bien decía Nahum, eso es materia en la que tendremos que buscar una salida. Ahora bien, lo que ustedes piensan es que esto se resuelve, porque nadie ha dicho hasta ahora que este proyecto no sirve y habría que hacer otra cosa a fin de buscar soluciones habitacionales para esos sectores a los que apunta el objetivo de este proyecto. Si hay alguna alternativa, me gustaría escucharla porque entra en márgenes de consideración de esta Comisión.

Además, quisiera saber si creen que la solución del problema está en la fijación de topes. Ustedes pueden decir: "Esta ley sí, pero con determinados topes". Quisiera que me aclararan estos dos puntos.

SEÑOR BALMELLI.- Tengo las mismas preocupaciones que el Diputado Bango. Muchos de estos planteos los vamos a tener que discutir en Comisión más que en un intercambio con los compañeros de FUCVAM o con la Asociación de Promotores Privados. Por eso, le compete a la Comisión discutir alguna de estas cosas.

Lo seguro es que las preocupaciones son de recibo. Si tenemos otro instrumento para ese sector, debe quedar bien definido quiénes son. Estos aspectos los debe discutir la Comisión: a qué sectores apunta este proyecto de ley. De lo contrario, va a pasar lo que plantea la delegación de FUCVAM que pueden estar afectados los fondos para las viviendas de interés social con sectores que no integran porque están por encima de esa población objetivo. Quizá, tengamos que llamar tanto a la Agencia Nacional de Vivienda como al Ministerio correspondiente para discutirlo.

SEÑORA PEREYRA.- Como ya lo han manifestado los señores Diputados, nos estamos valiendo de los insumos que nos dan los invitados para después tener la discusión política. Hoy seguramente tenemos un abanico bien interesante de puntos de vista y de posiciones ideológicas bien distintas de las cuales nos estamos nutriendo para luego llevar adelante lo que nos parece mejor para este proyecto de ley. No quiero abrir un juicio de valor político, porque eso nos lo guardamos para la discusión. Prefiero recibir los insumos que nos van a nutrir a la hora de tomar decisiones.

SEÑOR RODRÍGUEZ.- Quisiera hacer una aclaración. Cuando dije que en el proyecto del Plan Juntos hay exoneraciones, no señalé que estuviera exonerado de IVA; me referí a exoneraciones tributarias.

De todas maneras, aprovecho la intervención para agradecerles los aportes porque lógicamente estos son temas que los habíamos ido planteando. Hay algunas cuestiones que vinieron bien para profundizar sobre ellas.

SEÑOR OLIVEIRA.- Cuando hablamos de la construcción privada, hay que pensar a quiénes prestan los bancos. Hablamos de una ley enfocada a la vivienda de interés social, pero los bancos privados no prestan a las familias que están dentro de los márgenes para la vivienda de interés social estipulados por la ley. Ningún banco privado presta a una familia que tenga ingresos de $ 35.000 porque no tiene la garantía del retorno de los préstamos que da. No son familias solventes para que un banco privado arriesgue capital. Si se tienen en cuenta los préstamos que ha dado el Banco Santander o cualquier banco privado de la vuelta, se puede observar que los números son muy bajos.

Creo que acá la discusión va por otro lado y tiene que ver con cuántos recursos el Estado está dispuesto a trasladar, de ahora a veinticinco años, a las empresas constructoras y a los bancos privados para garantizar las tasas de ganancia que tienen estipuladas. La exoneración de impuestos es un traslado directo de dinero a las empresas constructoras y a los bancos, y el subsidio de la permanencia que garantiza a los bancos su retorno de la ganancia también es un traslado directo de recursos del Estado a las empresas. Eso es lo que nos preocupa, porque pensamos que el Estado y los recursos del Fondo Nacional son de todos.

SEÑOR ZERBONI.- Con la documentación que entregamos a la Comisión, hay un par de hojas que no están enganchadas a la carpeta y refieren a una propuesta que la Federación va a levantar. Nos parece que hay mucho para construir antes de satisfacer la demanda en viviendas de interés social hoy

existente, que no fue mencionada. Solo FUCVAM tiene 10.000 familias afiliadas esperando para construir; además, están FECOVI, COVIPRO y el Plan de Vivienda Sindical de la Central Nacional de Trabajadores. Entonces, nosotros planteamos que una Administración que defina una vivienda de interés social debería pensar en fijar las bases para una política a largo plazo, que es lo único que va a resolver la carencia de vivienda. No lo hará una Administración.

SEÑOR PRESIDENTE.- Les confirmamos que están agendados para concurrir a esta Comisión, de acuerdo con su solicitud. Prontamente, nos contactaremos para comunicarles la fecha y la hora.

El aporte que han realizado es muy valioso y será un insumo muy importante a la hora de discutir este proyecto de ley en la Comisión.

Muchas gracias por haber concurrido.

(Se retiran de Sala los representantes de FUCVAM)

SEÑOR BANGO.- Teniendo en cuenta la experiencia de trabajo de la Comisión homóloga del Senado en cuanto a recibir asesoramiento en forma permanente durante la discusión de este proyecto, pienso que nos convendría hacer lo mismo, para evacuar determinadas dudas que nos puedan surgir. Entonces, voy a plantear dos propuestas.

En primer lugar, sugiero que el tratamiento de este proyecto se constituya como único punto del orden del día de la Comisión, salvo que haya casos de emergencia que ameriten su inclusión.

En segundo término, propongo que dediquemos una hora de la próxima sesión ordinaria para discutir y aprobar en general el proyecto y citemos para alrededor de las 11 horas al Director General del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, al actual asesor de la Ministra que creo que es el doctor Traversa, al doctor Siri y al Presidente de la ANV, el economista Mendive, para que funjan como asesoría permanente en la discusión particular que, seguramente, comenzaremos en esa instancia.

SEÑORA PEREYRA.- Quiero decir que, aparte de los miembros del Ministerio que mencionó el señor Diputado Bango, si hiciera falta el asesoramiento de alguien sobre derecho tributario u otro tema, sería bueno que viniera en función del articulado que estemos trabajando.

Deseo reafirmar que es de especial interés del Gobierno y de nuestra fuerza política que esto salga en el menor tiempo posible. Por lo tanto, más allá de que en esta Cámara nos tomemos el tiempo para analizar un proyecto de este tenor, no debemos dejar de tener en cuenta todo el trabajo que se realizó en el Senado, donde también estamos representados desde el punto de vista de los intereses políticos y de las diferencias. Teniendo en cuenta la gran sensibilidad del destinatario de esta iniciativa y la necesidad de resolver esto que tienen tanto las Intendencias como el Gobierno nacional, me parece que podemos hacer el esfuerzo.

Como esta es la última sesión ordinaria del mes, propongo que los aportes y las observaciones que nos vayan surgiendo antes de la próxima reunión los vayamos comunicando a través del correo electrónico de la Secretaría de la Comisión, a los efectos de ir teniendo una visión global y seguir adelantando, en vez de quedarnos quince días parados.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se van a votar las propuestas formuladas por la señora Diputada Pereyra y el señor Diputado Bango.

(Se vota)

—— Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Tenemos dos invitaciones pendientes: de UPM, para visitar la planta, y de la Liga de Fomento de Jaureguiberry, por el tema relacionado con el tratamiento de maderas con CCA, además de las audiencias que se han ido incorporando en los asuntos entrados.

SEÑOR BANGO.- Propongo que para la próxima reunión la Presidencia prepare una planificación de las visitas. De acuerdo con lo que acabamos de votar, el resto de las audiencias se postergarán para cuando hayamos aprobado este proyecto de ley.

SEÑOR PRESIDENTE.- Así lo haremos.

A raíz de la concurrencia de representantes de algunos grupos habitacionales, aquí se había planteado la posibilidad de invitar al Intendente de Tacuarembó. Quizá, sería conveniente que la señora Diputada Montaner y el señor Diputado Rodríguez fueran articulando alguna agenda al respecto.

También está pendiente la solicitud de un grupo de representantes del Complejo Malvín Alto.

Se levanta la reunión.